Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

NR. 21-22 *(29-30)*. WARSZAWA, 25 LIPCA 1932. ROK II.

NOTARJAT HIPOTEKA

CZASOPISMO POŚWIĘCONE SPRAWOM USTROJOWYM I ZAWODOWYM NOTARJATU I HIPOTEKI

WYDAWANE PRZEZ ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI

WYCHODZI 5-go, 15-go i 25-go DNIA KAŻDEGO MIESIĄCA

Redakcja i Administracja: Warszawa, ul. Miodowa 10, Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki, tel. 207-61.

Administracja czynna: codziennie w godz. 3—5 ppoł.

Kierownik pisma przyjmuje po uprzedniem porozumieniu telefonicznem.

Konto P. K. O.: 15.055 (Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki, Zarząd Główny).



Prenumerata: rocznie—30 zł., kwartalnie—8 zł., miesięcznie — 3 zł., zagranicą: rocz. — 45 zł., kwart. — 12 zł. miesięcz. — 5 zł.

Ogłoszenia: 1 str. — 150 zł., 1/4 str. — 40 zł., 1/16 str.—12 zł. W tekście o 50% drożej. Ogłoszenia drobne — 25 groszy od wyrazu. Zaofiarowanie pracy —10 groszy od wyrazu. Zapotrzebowanie pracy — 5 groszy od wyrazu.

Cena numeru: 1 złoty.

TREŚĆ NUMERU:

* * *

Niniejszy numer pisma z datą 25 lipca r. b. ze względu na okres wakacyjny ukazuje się w zwiększonej objętości, jako podwójny (21 — 22), obejmujący przeto numery z 25 lipca i 5 sierpnia 1932.

Następny numer pisma ukaże się normalnie z datą 15 sierpnia r. b. W ten sposób nastąpi krótka przerwa wakacyjna.

Prosimy usilnie wszystkich czytelników, prenumeratorów i korespondentów, by w okresie wakacyjnym o piśmie nie zapominali, by nadsyłali nieprzerwanie artykuły i informacje, które we właściwym czasie będą zużytkowane, oraz by uiszczali, również nieprzerwanie, bieżącą i zaległą prenumeratę.

Na stronicy 8 i następnych

rozprawa WACŁAWA RADAJEWSKIEGO p. t.

„MISTRZOSTWO W NOTARJACIE"

oparta na praktyce notarjalnej Ziem Zachodnich.

W sprawie przymusu notarjalnego.

Jeszcze w odpowiedzi na wywody „Przeglądu Notarjalnego“.

Art. 69 projektu ustawy notarjalnej opiewał, jak następuje:

Do liczby aktów, które pod nieważnością powinny być zeznane w formie urzędowej, należą akty przejścia lub ograniczenia prawa własności do nieruchomości.

Podkomisja przygotowawcza Komisji Kodyfikacyjnej postanowienie to w miejscu, jakie zajmował art. 69 projektu, skreśliła, odsyłając kwestję tę do przepisów przechodnich. Przepisy te jeszcze debatowane w podkomisji nie były, wobec czego niewiadomo, jakie ostatecznie stanowisko zajmie Komisja Kodyfikacyjna w tej pierwszorzędnej wagi dla notarjatu w związku z potrzebami obrotu prawnego sprawie.

Dr. St. Br., rozważając w ostatniem wydaniu „Przeglądu Notarjalnego“ (Nr. 2, kwiecień—czerwiec 1932) sprawę skreślenia art. 69 w związku z naszemi poprzedniemi uwagami (p. Nr. 20—*28*, str. 3, uwagi wstępne), zarzuca nam przedewszystkiem chwiejność stanowiska: raz powiadacie, że sprawa przymusu notarjalnego musi być uregulowana, mniejsza o to w jakiej ustawie, byleby równolegle z wejściem w życie ustawy notarjalnej; drugi raz zaś powiadacie, że sprawę tę należy pozostawić ustawom specjalnym, jak kodeks cywilny, kodeks handlowy, ustawa hipoteczna i t. d. — oto jak formułuje oskarżenie dr. St. Br.

Spróbujmy się obronić. Czy istotnie zachodzi sprzeczność lub nawet „znaczna różnica“ w stanowisku, jeżeli się powiada, że zasadniczo sprawę formy poszczególnych czynności prawnych regulować powinny odpowiednie ustawy, z drugiej zaś strony, licząc się z tem, że jednolite ustawy polskie z różnych dziedzin prawa prywatnego będą gotowe w najlepszym razie za kilka lat, należy równolegle z wejściem w życie ustawy notarjalnej załatwić sprawę przymusu notarjalnego na okres przejściowy, czy to w osobnej ustawie tymczasowej czy też lepiej w przepisach przechodnich do ustawy notarjalnej?

Mniemamy, że owej znacznej różnicy, jaką widzi dr. St. Br., w powyższem ujęciu niema!

Zapewne, można nie uznawać stanowiska, że zasadniczo sprawa formy czynności prawnej należy do właściwej ustawy, ale wtedy trzeba konsekwentnie, jak zaznaczyliśmy już w poprzednich wywodach, wymienić w ustawie notarjalnej wszystkie czynności prawne, jakie pod nieważnością wymagają formy notarjalnej.

A jeżeli to stanowisko się przyjmie (pozytywnie nikt przeciwko niemu nie występuje), to czyż przeniesienie dyskusji nad treścią art. 69 projektu do przepisów przechodnich, jak to uczyniła podkomisja przygotowawcza Komisji Kodyfikacyjnej, jest istotnie sprawą, wymagającą reakcji o tyle ostrej, że wystąpienie nasze, jako nadmiernie spokojne, dr. St. Br. zmuszony był zakwalifikować aż z wezwaniem praktyk ewengelicznych, istotnie nie na miejscu w tak prozaicznej debacie?

Ale wydaje się, że żywić przekonanie, oparte na poczuciu słuszności bronionej sprawy, to jeszcze zamało, by jaśnieć w blasku cnót ewangelicznych, gdy w oparciu o to przekonanie prowadzi się walkę o samą rzecz. Inna rzecz, że formy walki są różne, gdy widzi się przed sobą przeciwnika, którego intencje poddaje się w wątpliwość, a gdy się żywi przekonanie, iż strona przeciwna, że się tak wyrazimy, zasadniczo sprawę rozumie i nie jest jej niechętna.

Przyznajemy rację dr. St. Br., że projekt prawa o zobowiązaniach nie przedstawia się zadawalająco ze stanowiska dyskutowanej między nami sprawy. Nie wyciągamy z tego wniosków, jakie nasuwają się dr. St. Br., ale uważamy, że notarjat powinien był wystąpić z rzeczową krytyką tego projektu, domagając się wprowadzenia niezbędnych zmian. O ile nam wiadomo, wystąpienie takie nie miało miejsca. I oto tam, gdzie istotnie nie wystarczy bierne wyczekiwanie, głos notarjatu nazewnątrz się nie ujawnia. Dlaczego? W nawiasie wtrącimy, że część winy pismo nasze bierze na siebie, dotychczas bowiem sprawą tą się nie zajęło, jakkolwiek figuruje ona w programie prac redakcyjnych, którego wykonanie w całości ze względu na szczupłość ram pisma jest, niestety, niemożliwe.

A więc, gdy rozstrzygają się losy przymusu notarjalnego w poszczególnych ustawach, notarjat milczy i nie traci spokoju, natomiast skupia energję, gdy chodzi o jeden przepis, rzeczowo zresztą bardzo ważny, projektu ustawy notarjalnej, nad którym będzie się zresztą debatowało jeszcze przy przepisach przechodnich?

Nie będziemy rozprawiali z dr. St. Br. na temat, gdzie się zaczyna i gdzie się kończy patos dyskusyjny, co jest a co nie jest frazeologją bankietową itp., bo to istotnie do rzeczy nie należy. Ale sprawę przymusu notarjalnego w interesie ogólnym i dla dobra notarjatu zawsze będziemy mieli w swej pieczy, usiłując z najlepszą wolą zrozumieć taktyczny (bo tylko w tem tkwi różnica!) punkt widzenia notarjatu małopolskiego w dążeniu do wspólnego wypracowania stanowiska, pod którym mógłby się podpisać cały notarjat Rzeczypospolitej.

W. N.

Dyskusja szczegółowa

w podkomisji przygotowawczej Komisji Kodyfikacyjnej

nad projektem ustawy notarjalnej.

Art. 68.

Akt notarjalny, sporządzony przez notarjusza, ma powagę aktu urzędowego.

W formie aktu notarjalnego notarjusz spisuje czynności prawne, którym strony powinny albo pragną nadać cechę urzędową.

Wniesiono, by skreślić w ust. 1 słowo „notarjalny“.

W dyskusji zaznaczono, że art. 68 jest wogóle zbędny, gdyż wszystkie czynności notarjusza mają powagę aktu urzędowego.

Contra, że należy uwydatnić odrębność aktów urzędowych. Podobny przepis zawierają ustawy rosyjska i francuska.

Zauważono. że przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego odróżniają tylko dokumenty prywatne i publiczne (art. 270, 272 i 273 K. P. C.), o dokumentach urzędowych zaś nie wspominają. Jeśliby art. 68 miał pozostać, to należy powiedzieć, że art notarjalny jest dokumentem publicznym. Z przepisów K. P. C. nie wynika jednak, by tylko akt notarjalny miał być dokumentem publicznym.

Uchwalono art. 68 skreślić, powierzając Referentowi zaprojektowanie przepisu, odpowiadającego treści ust. 2 art. 68, w innem miejscu.

Art. 69.

Do liczby aktów, które pod nieważnością powinny być zeznane w formie urzędowej, należą akty przejścia lub ograniczenia prawa własności do nieruchomości.

Uchwalono artykuł ten skreślić z tem, że dyskusja nad poruszoną w nim kwestją przeprowadzona będzie przy przepisach przechodnich.

Art. 70.

Akt notarjalny powinien zawierać:

1) oznaczenie numeru, pod którym akt do repertorjum wciągnięto,

2) a) miejsce sporządzenia aktu,

b) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony, godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu,

c) imię, nazwisko i miejsce urzędowania notarjusza, gdy zaś akt przyjął zastępca, nadto imię i nazwisko zastępcy,

d) imię i nazwisko i miejsce zamieszkania stawających ewentualnie świadków i rekognoscentów, stwierdzenie ich tożsamości oraz wzmiankę, że notarjusz przekonał się o ich zdolności prawnej,

e) jeżeli akt dotyczy hipoteki, zamieszkanie prawne stawających,

3) a) osnowę aktu, ewentualnie z powołaniem się na składane załączniki; osoby niestawające, na rzecz których akt się sporządza, powinny być oznaczone z imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania,

b) dyspozycję o wydawaniu wypisów,

4) a) stwierdzenie, że akt został odczytany, — lub że zostały dopełnione formalności, które odczytanie zastępują, — oraz przyjęty i podpisany,

b) wymienienie pobranych opłat oraz wynanagrodzenia dla notarjusza,

5) podpisy.

Notarjusz imieniem własnem stwierdza części aktu, wymienione w pp. 1, 2, 4, 5, oraz złożenie do aktu wymienionych w nim załączników.

Pozatem (p. 3) notarjusz stwierdza tylko wolę stawających.

Uchwalono zamiast p. 1 dodać na końcu art. 70 przepis:

Każdy akt powinien być wciągnięty do repertorjum pod numerem kolejnym.

W p. 2:

lit. a) i b) przyjęto bez zmiany;

lit. c) — słowo „przyjął“ zastąpiono przez „sporządził“;

lit. d) — przeredagowano jak następuje:

imię, nazwisko i miejsce zamieszkania stawających i stwierdzenie ich tożsamości, a w wypadkach art. 73, 75, 76 i 78 imię, nazwisko i miejsce zamieszkania wskazanych tamże osób“;

lit. e) — przeniesiono do przepisów przechodnich.

Podniesiono, że z przepisu p. 3 lit. a) wynika, że zostają utrzymane istniejące w zab. pruskim oświadczenia stron, które polegają na tem, że strony oświadczają, iż zawarły ugodę podług treści, wymienionej w załączniku. Jest to postanowienie niecelowe i dlatego p. 3 lit. a) należy zmienić.

Contra: przepis ten nie jest wcale taki zły. W innych dzielnicach podobne oświadczenia też mają miejsce. Np. akt intercyzy powołuje się często na załącznik, który wymienia objęte intercyzą ruchomości. Załącznik taki staje się częścią integralną aktu. Należy pozostawić ocenie notarjusza co może być załącznikiem.

Odczytano art. 69 austryjackiej ordynacji notarjalnej i wniesiono, by przyjąć tę konstrukcję.

Uchwalono p. 3 lit. a) zredagować krótko: „oświadczenia stron" oraz dodać na końcu art. 70 oddzielny ustęp o załącznikach, zredagowanych na wzór art. 69 austr. ord. notarjalnej.

Dalej zaznaczono, że skoro art. 70 wylicza warunki, którym musi odpowiadać akt pod rygorem nieważności, to p. 3 lit. b) należy skreślić.

Wniosek ten poparto uwagą, że stawający może nie chcieć nikomu wydać wypisu i wtedy wogóle nie da żadnej dyspozycji.

Uchwalono w p. 3 lit. b) — skreślić.

Co do p. 4 zauważono, że akt musi być zawsze odczytany, nawet przy głuchym, gdyż obecny wtedy będzie świadek, któremu należy akt odczytać.

Uchwalono w p. 4 lit. a) skreślić słowa: „lub że zostały dopełnione formalności, które odczytanie zastępują, oraz..."

Uchwalono lit. b) w p. 4 zamieścić jako oddzielny ustęp oraz powierzyć Referentowi rozwinięcie p. 5 w kierunku zaznaczenia, czyje mają być podpisy.

Dodany ustęp o załącznikach (na wzór art. 69 austr. ord. notarjalnej) ujęto, jak następuje,

Załączniki, dołączone do aktu notarjalnego, przy akcie odczytane i przez osoby wymienione w p.... podpisane, mają powagę aktu notarjalnego.

Jednocześnie uchwalono, by w motywach zaznaczyć, że pod przepis ten podpadają i takie załączniki, które ze względu na swój charakter nie mają być odczytane (mapy, próbki materjałów i t. p.)

Z kolei wniesiono o skreślenie dwuch ostatnich ustępów.

Contra, że niektóre czynności notarjusz winien czynić niezależnie od woli stron i stwierdzać je imieniem własnem, np. notarjuszowi nie wolno sporządzić aktu z datą wsteczną, choćby obie strony na to się godziły. Notarjusz, jako urzędnik odpowiada za wymienione w ustępach tych stwierdzenia, nie odpowiada natomiast za oświadczenia stron.

Wniosek o skreślenie dwuch ostatnich ustępów art. 70 odrzucono większością 3 głosów przeciwko 2, przyczem powierzono Referentowi przeredagowanie tych dwuch ustępów.

Zgłoszono wniosek, by dodać przepis, upoważniający notarjusza do sprostowania błędów pisarskich i rachunkowych w sporządzonych aktach notarjalnych.

Wniosek ten odrzucono większością 3 głosów przeciwko 2.

Art. 71.

Stawający powinni być notarjuszowi z imienia i nazwiska znani, co notarjusz wyraźnie stwierdza w akcie, albo zaświadczeni przez dwóch wiarygodnych rekognoscentów lub jednego rekognoscenta uprzywilejowanego, znanych notarjuszowi z imienia i nazwiska, posiadających przymioty wymagane od świadków, mogą oni jednak pozostawać z poświadczaną przez siebie osobą w stosunku, oznaczonym w art. 60.

Rekognoscentem uprzywilejowanym może być notarjusz lub substytut notarjalny, adwokat lub aplikant adwokacki, sędzia lub prokurator, członek Prokuratorji Generalnej, profesor lub docent szkół akademickich.

Rekognoscenci, nie będący świadkami, mogą podpisać rekognicję bezpośrednio po częściach aktu, wymienionych w pp. 1 i 2 art. 70.

W razie niemożności stwierdzenia tożsamości osoby w sposób w ustępie 1 wskazany, notarjusz czyni o tem wzmiankę w akcie, żąda złożenia dowodu osobistego z fotografją i zaznacza, jakie zostały złożone do aktu okazane inne dowody i wogóle czem się kierował, przyjmując tożsamość osoby za udowodnioną.

Ponadto notarjusz powinien się przekonać o zdolności prawnej stawających.

Wniesiono, by art. 71—79 zamieścić po art. 63, gdyż dotyczą one wszystkich czynności notarjalnych, a nie tylko aktów notarjalnych.

Uchwalono art. 71—79 zamieścić po art. 63.

Wypowiedziano się przeciwko wprowadzaniu w art. 71 rekognoscentów, gdyż należy pozostawić notarjuszowi sposób ustalenia tożsamości.

Contra, że można się ewent. zgodzić na skreślenie rekognoscentów uprzywilejowanych i ostatecznie zgodzić się na jednego tylko rekognoscenta, ale powołanie osoby wiarogodnej w celu stwierdzenia tożsamości jest pożądane.

Zgłoszono wniosek, by art. 71 zredagować ogólnie w ten sposób, że notarjusz musi się przekonać o tożsamości osób i stwierdzić to w akcie. Sposób, w jaki to uczyni, należy pozostawić notarjuszowi.

Uchwalono art. 71 przyjąć w redakcji następującej:

Przy sporządzaniu czynności notarjusz powinien stwierdzić tożsamość osób stawających. Nie wolno notarjuszowi dokonywać czynności notarjalnej, o ile się przekona, że stawający nie ma zdolności do działań prawnych.

Art. 72.

Stawający, który działa imieniem innej osoby powinien złożyć do aktu upoważnienie lub powołać się na upoważnienie, złożone do innych akt tegoż notarjusza lub w archiwum hipotecznem miejsca jego urzędowania; jeżeli upoważnienie uprzednio złożone było w odpisie, stawający powinien nadto okazać wypis upoważnienia.

Upoważnienie powinno być sporządzone w formie aktu notarjalnego, jeżeli akt, do którego upoważnienie służy:

1) wymaga formy notarjalnej, lub

2) jest przymusowo wykonalny.

Zaznaczono, że w b. zaborze pruskim archiwum hipoteczne nie jest znane. Art. 72 należy skreślić, jako zbędny.

Uchwalono art. 72 skreślić, uznając, że ust. 1 art. 72 należy do ustawy hipotecznej, a ust. 2 do prawa cywilnego materjalnego.

Art. 73.

Obecność świadków jest konieczną:

1) przy przyjmowaniu testamentu, lub sporządzaniu aktu nadpisu, stosownie do przepisów kodeksu cywilnego,

2) przy czytaniu i podpisywaniu aktów dobrej woli, w których bierze udział osoba, nieumiejąca lub niemogąca podpisać aktu, niewidoma, głucha, niema lub głuchoniema. W tych wypadkach konieczna jest obecność dwóch świadków.

Uchwalono art. 73 p. 1 skreślić wobec art. 135 projektu.

Art. 73 przyjęto w redakcji następującej:

Przy czynnościach, w których bierze udział osoba, nieumiejąca lub niemogąca się podpisać, niewidoma, głucha, niema lub głuchoniema, konieczna jest obecność przynajmniej jednego świadka.

Art. 74.

Świadkami mogą być osoby pełnoletnie, bez różnicy płci, umiejący czytać i pisać po polsku, znane notarjuszowi osobiście i o których zdolności prawnej notarjusz się przekonał.

Nie mogą być świadkami:

1) niewidomi, głusi, niemi, głuchoniemi, obłąkani,

2) pracownicy kancelarji notarjusza, służba domowa notarjusza i pracowników,

3) osoby, będące z notarjuszem w stosunku, oznaczonym w art. 60.

Nie mogą być świadkami poszczególnego aktu, osoby, będące z zawierającymi akt lub z osobami, na których rzecz akt się zawiera, w stosunku, oznaczonym w art. 60.

Świadkowie mogą być również rekognoscentami, o ile odpowiadają wymaganiom niniejszego artykułu.

Uchwalono powierzyć Referentowi sprawę ewentualnego przeredagowania p. 3 art. 74.

Wniesiono, by skreślić ust. 3, który zawiera zbędne zupełnie ograniczenia.

Wniosek ten odrzucono 4 głosami przeciwko 2.

Uchwalono w art. 74 wprowadzić zmiany następujące:

Skreślić w ustępie 1 słowa „bez różnicy płci" oraz słowa „i o których zdolności prawnej notarjusz się przekonał"; w ustępie 2 p. 1) słowa „obłąkani" zastąpić przez „oraz niezdolni do działania" i w p. 2) skreślić słowa „i pracowników"; ponadto skreślono cały ustęp ostatni.

Art. 75.

Głuchy, umiejący czytać, sam odczytuje akt i oznajmia notarjuszowi wobec świadków, czy akt jest zgodny z jego wolą. O ile zaś może pisać, zaznacza w podpisie, że akt jest zgodny z jego wolą.

Gdy do aktu staje głuchy, nieumiejący czytać i pisać, opócz świadków powinna być przy akcie osoba, która może się z głuchym rozmówić na migi, Osoba taka może być z głuchym w stosunku, oznaczonym w art. 60, lecz musi odpowiadać wszystkim innym warunkom, wymaganym od świadka. Osoba ta poda głuchemu akt szczegółowo do wiadomości, poczem głuchy powinien oznajmić notarjuszowi wobec świadków, że akt jest zgodny z jego wolą. O ile osoba ta jest piśmienna, powinna akt podpisać.

Wniesiono, by dodać w art. 75 ust. 3 treści następującej: „Gdy do aktu staje niewidomy, może przyprowadzić do aktu osobę zaufaną, do której mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustępu 2".

Uchwalono zasadę art. 75 wraz z proponowanym ustępem 3 przyjąć z zastrzeżeniem co do redakcji oraz skreślić zdanie drugie ust. 2 i ostatnie zdanie tegoż ust. 2 (wobec art. 82); nadto skreślono w ust. 1 i 2 słowa „wobec świadków", gdyż na mocy art. 73 świadek musi być obecny przez cały czas przy czynnościach notarjalnych. Słowa „rozmówić na migi" zastąpiono słowem „porozumieć".

Art. 76.

Niemy lub głuchoniemy, umiejący czytać i pisać, powinien sam akt odczytać i zaznaczyć w podpisie, że akt jest zgodny z jego wolą.

Gdy do aktu staje niemy lub głuchoniemy, nieumiejący czytać i pisać, należy postąpić według ustępu 2 art. 75.

Zmieniono w ust. 1 tekst, jak następuje: „...powinien sam akt przeczytać i przy podpisie zaznaczyć że..."

Art. 77.

Notarjusz obowiązany jest zapomocą pytań, niebędących w związku z aktem, przekonać się czy stawający do aktu głuchy, niemy lub głuchoniemy pojmuje znaczenie czynionych znaków.

O zachowaniu warunków artykułu niniejszego i dwóch poprzedzających (art. 75 i 76) wzmianka w akcie uczyniona będzie.

Przyjęto z poprawką redakcyjną *in fine*: „...o czem czyni się wzmiankę w akcie".

Art. 78.

Jeżeli stawający nie zna języka polskiego i akt nie jest równolegle z tekstem polskim spisany w innym, znanym mu języku, to notarjusz, o ile zna dokładnie język stawającego, może przetłumaczyć stawającemu akt ustnie, lub też stawającemu może asystować tłumacz, obrany przez niego, który może być ze stawającym w stosunku oznaczonym w art. 60, lecz musi odpowiadać wszystkim innym warunkom, wymaganym od świadka. W braku takiego tłumacza, do aktu powinien być zawezwany tłumacz przysięgły. W jednym i drugim przypadku tłumacz akt podpisuje.

O zachowaniu warunków niniejszego artykułu powinna być w akcie uczyniona wzmianka.

Zasadę art. 78 przyjęto.

Art. 79.

Stawający podpisuje akt w języku polsktm, albo na własne życzenie w innym języku, alfabetem łacińskim, gotyckim lub jednym z alfabetów słowiańskich.

Jeżeli stawający nie umie pisać albo z jakichkolwiek przyczyn nie może podpisać aktu w sposób powyżej wskazany, podpisuje się za niego na jego prośbę inna osoba, odpowiadająca warunkom, wskazanym w ustępie 1 i 2 art. 74.

Wniesiono, by art. 79 skreślić, jako zbędny. Należy pozostawić to praktyce.

Z kolei zaproponowano, by zamiast art. 79 przyjąć art. 71 ustawy rosyjskiej.

Uchwalono ust. 1 art. 79 przyjąć w redakcji następującej:

Jeżeli stawający może położyć podpis jedynie w alfabecie notarjuszowi nieznanym, należy przywołać wiarogodną osobę, znającą ten alfabet, celem stwierdzenia podpisu.

Wniesiono, by ust. 2 art. 79 przenieść do przepisów przechodnich.

Wyjaśniono, że obecnie w b. dzielnicy rosyjskiej za osobę niepiśmienną podpisuje się osoba trzecia, a w b. dzielnicy austrjackiej i niemieckiej stawiane są przez tę osobę znaki. Według prawa francuskiego notarjusz zaznacza w akcie, że stawający nie mógł podpisać aktu.

Wypowiedziano się przeciwko pozostawieniu tej sprawy przepisom dzielnicowym, gdyż jest to kwestja formalna, a nie kwestja prawa materjalnego. Dlatego należy w ustawie notarjalnej zunifikować omawianą sprawę jednolicie dla całego Państwa. Ten punkt widzenia został przyjęty.

Odczytano art. 121 projektu części ogólnej o zobowiązaniach, przyjętego przez Komisję Kodyfikacyjną w drugiem czytaniu. Przepis ten dotyczy osób niepiśmiennych lub niemogących pisać. Mimo to należy odrębnie uregulować sprawę podpisu dla tych osób na aktach urzędowych i na aktach prywatnych.

Uchwalono ust. 2 art. 79 przyjąć w następującej redakcji:

Przy sporządzaniu aktu notarjalnego dla osób niepiśmiennych lub niemogących pisać notarjusz w akcie stwierdza, że osoba taka aktu nie podpisała i podaje z jakich powodów.

Zaznaczono, że przy sporządzaniu aktów prywatnych powiedzieć należy, że obowiązują przepisy dzielnicowe, a w przyszłości normować to będą przepisy o zobowiązaniach.

Contra: jeżelibyśmy zachowali przepisy dzielnicowe, to trzebaby utrzymać dla b. dzielnicy rosyjskiej odpowiednie artykuły ustawy notarjalnej rosyjskiej, gdyż prawo materjalne sprawy tej w b. dzielnicy rosyjskiej nie normuje.

Uchwalono przyjąć zasadę, że do czasu unifikacji prawa cywilnego pozostają w mocy przepisy dzielnicowe w sprawie podpisu osób niepiśmiennych lub niemogących pisać na dokumentach, nie objętych art. 79.

Art. 80.

Akty powinny być redagowane w języku prostym, zwięzłym, ogólnie zrozumiałym, na co notarjusz ma obowiązek zwrócić uwagę stron, przy zamawianiu przez nie aktu.

Zaznaczono, że przepis ten niema żadnej sankcji i wobec tego jest zbędny. Jest rzeczą oczywistą, że akty muszą być pisane w języku zrozumiałym.

Podobny przepis jest w K. P. C. (art. 138). W ustawie notarjalnej przepis taki nie jest potrzebny.

Uchwalono większością 3 głosów przeciwko 2 art. 80 utrzymać i przyjąć w następującej redakcji:

Akty powinny być redagowane w języku zwięzłym i ogólnie zrozumiałym.

Jako ust. 2 dodano w art. 80 wyłączony z art. 82 przepis następujący:

Notarjusz powinien udzielać stronom wszelkich potrzebnych objaśnień, dotyczących strony prawnej aktu, na każde ich żądanie, a nawet z własnej inicjatywy, o ile uważać to będzie za potrzebne.

Art. 81.

Akty, z wyjątkiem sporządzanych w księgach wieczystych i nadpisów na testamentach mistycznych, pisze się na oddzielnych arkuszach. Wszystkie akty pisze się po dwadzieścia pięć wierszy na każdej stronicy, w równych odstępach, jednym ciągiem, pismem czytelnym, bez skróceń, miejsc próżnych, opuszczeń i przerw; żadne skrobanie ani wywabianie atramentu miejsca mieć nie może; sumy i daty będą, każda przynajmniej po raz pierwszy, pisane całkowicie literami, wszakże przy powoływaniu się na inny dokument urzędowy, można datę jego i numer wypisać liczbami; poprawki i dopiski winny być w końcu aktu przytoczone dokładnie, dłuższe dopiski mogą też być umieszczone w końcu aktu, zbyteczne wyrazy lub ich części mogą być przekreślone tylko w ten sposób, aby można było odczytać, co przekreślone zostało; wszystko, co zostało przekreślone, będzie w końcu aktu dokładnie przytoczone, lecz w wypadku przekreślenia całego wiersza wystarcza nadmienić, że cały wiersz z oznaczeniem kolejnej liczby tegoż został przekreślony; poprawki, dopiski, przekreślenia w aktach, spisanych w księgach wieczystych, mogą być w sposób powyższy zamieszczone po treściach, zaprojektowanych przy akcie, lecz muszą być podpisane przez wszystkie osoby podpisujące akt.

Dokumenty, składane do aktu, po zaznaczeniu przez stawających i notarjusza i opatrzeniu ich numerem, pod którym akt do reportorjum wciągnięty został, dołączone będą do oryginału aktu, w aktach zaś, zeznanych w księgach wieczystych, do zbioru dokumentów.

Uchwalono art. 81 przyjąć w następującej redakcji:

Akty pisze się na oddzielnych arkuszach. Wszystkie akty pisze się pismem czytelnem, bez skróceń. Żadne skrobanie ani wywabianie miejsca mieć nie może; sumy i daty będą, każda przynajmniej poraz pierwszy, pisane całkowicie literami, wszakże przy powoływaniu się na inny dokument urzędowy, można datę jego i numer wypisać liczbami; poprawki i dopiski mogą też być umieszczone w końcu aktu; zbyteczne wyrazy lub ich części mogą być przekreślone tylko w ten sposób, aby można było odczytać, co przekreślone zostało; wszystko, co zostało przekreślone, będzie w końcu aktu dokładnie przytoczone, lecz w wypadku przekreślenia całego wiersza wystarcza nadmienienie, że cały wiersz, z oznaczeniem kolejnej liczby tegoż, został przekreślony".

Uchwalono zaznaczyć w motywach, że literowe poprawki mogą być czynione bez omówień oraz że poprawki można robić albo nad wierszem, albo na marginesie.

Art. 82.

Akt odczytany będzie stawającemu przez notarjusza osobiście, ewentualnie wobec świadków (art. 73). Przy czytaniu aktu notarjusz powinien dojść do przekonania, że stawający dokładnie rozumieją jego treść i znaczenie, powinien udzielać obecnym wszelkich potrzebnych objaśnień, dotyczących strony prawnej aktu, na każde ich żądanie, a nawet z własnej inicjatywy, o ile zauważy, że niedostatecznie pojmują stronę prawną aktu.

Na żądanie stawającego notarjusz odczytuje również złożone do aktu załączniki.

Akt podpisują stawający, własnoręcznie albo przez osoby w ustępie 2 art. 70 wskazane, względnie rekognoscenci, o ile nie podpisali aktu już poprzednio, osoba zaufana (art. 75 i 76), tłumacz, świadkowie oraz notarjusz.

Uchwalono art. 82 przyjąć w następującej redakcji:

Akt odczytany będzie stawającemu przez notarjusza lub w jego obecności. Przy czytaniu aktu notarjusz powinien się przekonać, że stawający dokładnie rozumieją jego treść i znaczenie.

*

Powrócono do **art. 48, 49 i 50,** które w swoim czasie postanowiono przenieść do działu II, traktującego o czynnościach notarjalnych (p. Nr. 16 — *24*, str. 4 — *356*, gdzie podane są też teksty tych artykułów projektu).

Wniesiono, by skargę z art. 48 ograniczyć do wypadku odmowy sporządzenia czynności. Pozatem należy określić, jakie wypadki odmowy mogą być przedmiotem skargi. O ile samą czynność notarjusz źle wykonywa, to strona ma skargę o odszkodowanie w zwykłym trybie.

Należy powiedzieć w art. 48, że skarga służy „na odmowę sporządzenia czynności z art. 58".

Contra, ponieważ zdarzają się czynności notarjusza, wymagające zaskarżenia ich w drodze instancji, które jednak nie mają charakteru dyscyplinarnego.

Notarjusz może źle sporządzić spis inwentarza. Należy dopuścić skargę na czynności notarjusza.

Uchwalono większością 3 głosów przyjąć skargę tylko na odmowę sporządzenia czynności z art. 58.

Postanowiono ust. 2 zregagować, jak następuje:

Skargę tę wnosi się bądź do notarjusza, bądź wprost do sądu okręgowego.

Uchwalono zamieścić przepis, stanowiący, że tryb postępowania przy skardze z art. 48 będzie incydentalny (niesporny).

Uchwalono art. 49 i 50 skreślić.

Akt notarjalny jako tytuł egzekucyjny.

Z obrad Komisji Kodyfikacyjnej.

Donosiliśmy w swoim czasie (p. Nr. 17, str. 5), że właściwa podkomisja przygotowawcza Komisji Kodyfikacyjnej pracuje w przyśpieszonem tempie nad wykończeniem projektu prawa egzekucyjnego, albowiem Ministerstwo Sprawiedliwości stoi pono na stanowisku, by ordynacja egzekucyjna weszła w życie równolegle z nowym Kodeksem Postępowania Cywilnego, a więc z dniem 1 stycznia 1933 r.

Otóż w ostatniej fazie swoich prac podkomisja egzekucyjna na wniosek podkomisji notarjalnej ponownie rozważała sprawę ujęcia punktu 5-go art. 21 projektu prawa egzekucyjnego, który w pierwotnem brzmieniu, po pierwszem czytaniu projektu, przewidywał, że akt notarjalny, odpowiadający określonym warunkom, stanowi samoistny tytuł egzekucyjny. Brzmienie to było następujące:

Art. 21. Tytułami egzekucji sądowej są:
1)... 2)... 3)... 4)...;

5) akty notarjalne, obejmujące obowiązek zapłaty kwoty pieniężnej lub wydania rzeczy ruchomej, indywidualnie oznaczonej, albo obejmujące obowiązek zwrotu przedmiotu najmu lub dzierżawy, gdy termin zwrotu jest ściśle oznaczony; w innych przypadkach akty notarjalne są tytułami ekzekucji sądowej, jeżeli dłużnik w akcie oświadczył, że poddaje się egzekucji z aktu;

6)...

W drugiem czytaniu projektu podkomisja egzekucyjna odstąpiła od powyższego ujęcia sprawy, stanowiąc, że akt notarjalny nie jest samoistnym tytułem egzekucyjnym, musi być bowiem zaopatrzony w klauzulę egzekucyjną przez sąd, a nie przez notarjusza.

Podkomisja notarjalna Komisji Kodyfikacyjnej, zawieszając obrady nad ostatecznem ujęciem art. 86, ust. 5, projektu p. rej. Glassa („wypis aktu przymusowo wykonalnego wydaje się osobie, na rzecz której akt był sporządzony, z klauzulą wykonawczą"), zwróciła się do podkomisji egzekucyjnej o nawrót do pierwotnego stanowiska.

Niestety, bezskutecznie, albowiem, jak się dowiadujemy, podkomisja egzekucyna w trzeciem czytaniu projektu utrzymała swój późniejszy punkt widzenia i ostatecznie nie przyznała aktom notarjalnym samoistnego charakteru egzekucyjnego.

Tak więc projekt prawa egzekucyjnego, przekazany już przez Komisję Kodyfikacyjną Ministerstwu Sprawiedliwości, przedstawia się nie tylko ze stanowiska notarjalnego, ale i ze stanowiska ogólnego — niekorzystnie, bo wszak uznanie aktu notarjalnego, odpowiadającego określonym wymogom prawnym, za samoistny tytuł egzekucyjny, któremu klauzulę wykonawczą nadaje notarjusz, jest nie tylko objawem zaufania do notarjatu, ale jest zarazem wyrazem dążenia do przyśpieszenia i potanienia wymiaru sprawiedliwości w sprawach niespornych.

Zwracamy uwagę świata notarjalnego na ten niekorzystny stan rzeczy, który może być naprawiony w Ministerstwie Sprawiedliwości, i wzywamy do zabierania w tej doniosłej dla notarjatu sprawie głosu, któryby zaważyć mógł na szali dalszego jej rozwoju.

Kto jeszcze nie uiścił prenumeraty bieżącej — za III kwartał r. b.?

Powinien to uczynić bezzwłocznie!

Kto jeszcze zalega w opłacie prenumeraty za ubiegłe okresy?

Powinien wpłacać stopniowo, jeżeli odrazu nie może, by w terminie do dnia 15 września r. b. wszystko było wyrównane!

Pamiętajmy, że byt pisma zależy od sumienności i punktualności prenumeratorów, którzy powinni się poczuwać do odpowiedzielności za jego losy.

Przypominamy, że prenumeratorom opieszałym, którzy nie uiścili dotychczas prenumeraty bieżącej, a zaległej nie spłacają, wysyłka pisma od następnego numeru będzie wstrzymana!

Z codziennej praktyki — do dyskusji.

Jeszcze w kwestji

pierwiastkowej regulacji hipoteki na żądanie wierzyciela.

W Nr. 12 (20) „Nota-Teki“ z r. b., w rubryce: „Z codziennej praktyki — do dyskusji“, zamieszczone zostały głosy p. Pytlewskiego, pisarza hipotecznego z Iłży, i p. Balickiego z Zamościa, słusznie opowiadających się za możnością dokonania pierwiastkowej regulacji hipoteki przez wierzyciela.

Z wyrażoną jednocześnie na temże miejscu opinją p. Werkowskiego, którą, zda się, podziela Redakcja „Nota-Teki“, trudno się zgodzić. P. Werkowski przyznaje wierzycielowi prawo uregulowania, w zastępstwie dłużnika (na zasadzie art. 1166 K. C.) tytułu własności nieruchomości, do dłużnika należącej, tylko w dwóch wypadkach, mianowicie: a) gdy właściciel, zapisując hipotekę umowną, zobowiąże się jednocześnie względem wierzyciela do pierwiastkowej regulacji hipoteki, albo b) gdy wierzyciel, mający prawomocny wyrok sądowy, przysądzający mu należność osobistą od właściciela nieruchomości, mającej już urządzoną hipotekę, uzyska, stosownie do art. 119 Ust. Not., na mocy decyzji sądu, wypis aktu notarjalnego, stanowiącego tytuł własności swego dłużnika.

Pogląd ten, jak sądzę, nie jest słuszny. P. Werkowski stara się go uzasadnić, z jednej strony, osnową art. 147 — 160 U. H. 1818 r., tudzież art. 10 — 12 Prawa o przyw. hip. 1825 r. z drugiej znów strony, twierdzeniem, jakoby prawodawcy hipotecznemu z r. 1818 chodziło głównie o zabezpieczenie praw wierzycieli, już w czasie pierwiastkowej regulacji mających prawa rzeczowe, zapisane w dawnych księgach bądź rejestrach hipotecznych, i że osobistemi należnościami, poza przyznaniem wierzycielowi prawa uzyskania hipoteki sądowej, na podstawie wyroku, owczesny prawodawca wcale się nie interesował i o nie się nie troszczył.

Naprzód co do tego drugiego twierdzenia. Przecież i w epoce pierwiastkowej regulacji (której terminy prekluzyjne dla poszczególnyah województw wyznaczone były między 1 lipca 1819 r. a 1 stycznia 1826 r.), niewątpliwie były przyjmowane przez powołane *ad hoc* komisje, i wciągane do nowych ksiąg hipotecznych, nie tylko wpisy hipotek umownych, ale i sądowych, zapisanych w dawnych rejestrach konserwatora, na zasadzie przepisów obowiązującego podówczas tytułu XVIII księgi 3 Kod. Fr., a pozatem oczywiście musiały być przyjmowane, na zasadzie art. 111 U. H., zgłoszenia nowych wierzycieli, popisujących się dopiero tytułami do uzyskania hipoteki sądowej, czyli wyrokami sądowemi. Prawda, że hipoteki sądowe tej ostatniej kategorji nie mogły zabierać pierwszeństwa prawom rzeczowym, nabytym formalnie poprzednio, to jest zapisanym w dawnych księgach i rejestrach hipotecznych. Nie można jednak żadną miarą wysnuwać stąd wniosku, jakoby prawodawca hipoteczny miał zamiar przeprowadzać między hipoteką umowną a sądową jakąbądź różnicę w skutkach hipotecznych. Nie może być przecież sporu, że w razie jednoczesnego zgłoszenia się wierzyciela, mającego pozahipoteczny tytuł umowny, i wierzyciela, popisującego się wy-

---

WACŁAW RADAJEWSKI

em. Vice-Prezes Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Mistrzostwo w notarjacie.

Z odłączeniem od imperjum niemieckiego Ziem Zachodnich straciła dawniejsza dwoistość obowiązującego w Prusach prawa cywilnego dla nas znaczenie. Mianowicie, sądownictwo dobrej woli ma podstawy prawne tak w ustawodawstwie niemieckiem, jak i pruskiem, jednakże ustrój notarjatu pozostawiono ustawodawstwu pruskiemu. U nas stało się to wszystko jednolitem prawem polskiem, pozostała tylko rozmaitość źródeł. Jakkolwiek w dziedzinie tychże ustaw i sąd i notarjusz są do działania równomiernie uprawnieni, ta jednakże działalność notarjusza odpowiada najbardziej wymaganiom publiczności.

Stanowisko notarjusza uważa się powszechnie, jako uzupełnienie adwokatury i za źródło dochodów, a w pracy jego upatruje się formularzową monotonność, nie wymagającą ani nadwyrężenia umysłu, ani innych zdolności, jak biegłość i doświadczenie. Takie zapatrywanie nie odpowiada jednakże stanowisku notarjusza, którego zadaniem jest poważne sprawy klijentów ustalić i utrwalić nazawsze. Notarjusz powinien z awersją odsunąć się od pojmowania swej pracy jako sztywnej formalności, jako rzemiosła, a trzymać się zawsze na wyżynach naukowości prawniczej i świadomości obowiązku do działania samodzielnego a sumiennego.

Idąc za tą myślą, Richard Finger, adwokat i notarjusz w Bremie, wydał dzieło pod tytułem „Die Kunst des Notars“, a ja, zachęcony jego wywodami, skorzystałem z mego doświadczenia, aby uwypuklić osobę notarjusza w głównych zarysach, jako wzór i napomnienie.

Nie straci praca niniejsza na znaczeniu z tego powodu, że Komisja Kodyfikacyjna rozważa obecnie ułożenie jednolitej ustawy notarjalnej dla całego kraju. Praca moja, liczę na to mocno, zostanie tam przyjęta z uznaniem do wiadomości, bo wskazuje na obowiązki notarjusza zawsze i wszędzie te same, jakkolwiek wypadnie przyszły ustrój notarjatu.

rokiem sądowym, przysądzającym mu należność osobistą, nawet nieprawomocny wyrok sądowy na zasadzie art. 12 U. H., powinien być pierwej wciągnięty do księgi, *respective* wykazu hipotecznego, jeżeli tylko data jego jest wcześniejsza od daty aktu, ustanawiającego hipotekę umowną. Wyjątek stanowią jedynie wypadki, przewidziane w art. 13 U. H., który ulega jak najściślejszej wykładni i nie może być stosowany w wypadkach zgłoszeń interesowanych do pierwiastkowej regulacji hipoteki.

Co się zaś tyczy art. 147 — 160 U. H. 1818 r. i art. 10 — 12 Prawa o przyw. i hip. 1825 r., na które powołuje się p. Werkowski, to w rzeczy samej przyznać należy, że prawodawca hipoteczny 1818 r. nakazał osobiste, bądź przez urzędownie i specjalnie upoważnionych zastępców, stawiennictwo do pierwiastkowej regulacji hipoteki, osób interesowanych, a w pierwszym rzędzie właściciela nieruchomości, bez udziału którego nie mogła nastąpić regulacja. Ale już Prawo o prz. i hip. 1825 r. i wydana w rozwinięciu tegoż Instrukcja Hip. 1825 r. uczyniły poważny wyłom w przepisach Ust. Hip. 1818 r. Art. 17 Instr. Hip. 1825 r. wyjaśnia, że nie tylko właścicielowi, ale każdemu interes w tem mającemu, jest wolno żądać wywołania nieruchomości do pierwiastkowej regulacji. W tym wypadku stosownie do tegoż art. 17 Instrukcji Hip., „Sąd Pokoju, oprócz obwieszczeń publicznych, uwiadomi w krótkości właściciela o wniesionem żądaniu, o dniu do regulacji i do ogłoszenia decyzji... i wezwie go do stawienia się w terminie". Wprawdzie przepis art. 29 Instr. Hip. 25 r. stanowi, że w razie niestawiennictwa właściciela nieruchomości, Sąd (Wydział Hipoteczny) winien „zawiesić" czynność regulacji tytułu własności, ale pamiętać należy, że przepis ten, wydany w zastosowaniu do art. 147 — 148 U. H. 18 r., miał na względzie ówczesny prawny stan posiadania nieruchomości, których obieg, stosownie do art. 1582 Kod. Fr., miał miejsce przeważnie za aktami prywatnemi kupna sprzedaży. Nie miał więc wierzyciel sposobu, żeby znaglić właściciela do okazania prywatnego aktu kupna, a tymczasem, zgodnie z art. 160 U. H., zgłaszający się nie mógł (i nie może) uzyskać prawa rzeczowego, bez udowodnienia tytułu prawnego.

Z chwilą jednak wprowadzenia u nas w r. 1876 Ustawy Notar., nakazującej pod rygorem nieważności, urzędową formę aktów zbycia nieruchomości, poprzedni stan rzeczy uległ zasadniczej zmianie, na korzyść wierzyciela, któremu niewątpliwie służy odtąd prawo złożyć do księgi hipotecznej, nietylko po dokonanej już czynności pierwiastkowej regulacji, ale również w toku i w terminie tejże regulacji, tytuł własności swego dłużnika, skoro na zasadzie art. 119 Ust. Not., bądź w inny sposób, uzyska, i żądać przepisania tego tytułu na imię dłużnika.

W tym właśnie duchu wypowiedziały się już sądy, zarówno dawne rosyjskie, jak i polskie. Taka również jest utarta praktyka naszych Wydziałów Hipotecznych powiatowych, zgodna z obowiązującem prawem, słuszna i pożądana nie tylko w interesie wierzycieli, ale nawet w interesie publicznym, i w samej rzeczy: „niema o co kopji kruszyć".

Bronisław Rakowiecki

Notarjusz w Łasku.

Uzasadniając opinję swoją co do tego, że nie może wierzyciel, popisujący się prawomocnym wyrokiem sądowym przeciwko właścicielowi nieruchomości, nie mającej wcale urządzonej hipoteki, dokonać za tego ostatniego, wbrew jego woli, przepisania

*

Notarjusz spisuje akty i protokóły, uwierzytelnia podpisy, sporządza protesty weksli. Najważniejszą jego czynnością są akty i protokóły, i to tak dla stwierdzenia czynności prawnych stron, jak i dla ustalenia innych zdarzeń. Ponieważ ustawa nadaje notarjuszowi, w przeciwieństwie do prawa rzymskiego, gdzie był osobą prywatną, charakter urzędowy i przyznaje dokumentom przez niego sporządzonym znaczenie publicznego zaufania, słuszne jest wymaganie, aby dokumenty były sporządzone zgodnie z prawdą. Fałszywe sporządzenie protokółu uchodzi za najcięższe uchybienie, a zafałszowanie protokółu, choćby w dobrej wierze, może pociągnąć za sobą utratę notarjatu.

Nie można żądać od notarjusza, aby urząd swój wykonywał wszędzie i zawsze osobiście. Wolno mu, w pewnych granicach, przybierać pomocników, lecz pod jego pełną i wyłączną odpowiedzialnością. Sąd Najwyższy Niemiecki ustalił w wyroku z 14. X. 1910 (JW. 1910 str. 1004) ogólną zasadę, że notarjusz musi bezpośrednio porozumiewać się ze stronami, z czego wynika wniosek, że i strony mają sprawę swą przedstawić bezpośrednio notarjuszowi.

S. N. N. w wyroku z 28. XII. 1912 (DJZ 1913 str. 402) nie uważa za konieczne, aby notarjusz wytłaczał pieczęć na dokumencie, lecz żąda, aby się to działo pod jego osobistym doglądem, ponieważ są to narzędzia, których notarjusz używa, aby dokumentom przez niego sporządzonym nadać formę, ustawą przepisaną. S. N. N. oznacza pozostawienie pieczęci i stempli kancelarji do użytku bez nadzoru jako nadużycie w myśl § 839 k. c. Jednakże powinien notarjusz, według mego zdania, być zwolniony od odpowiedzialności za szkody, gdy wytłoczenie pieczęci pod fałszywym dokumentem i przy ścisłym nadzorze nie dałoby się uniknąć.

Przytoczony § 839 k. c. ma zastosowanie tylko do czynności dokumentującej, bo tu tylko działa notarjusz, jako urzędnik państwowy. Pozatem opiera się odpowiedzialność jego cywilna na przepisach ustawy o umowie służebnej. Różnica jest doniosła. § 839 ustala także i w przypadku tamże przewidzianym ogólną zasadę odpowiedzialności za szkodę, spowodowaną rozmysłem lub niedbalstwem, jednakże

przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej na imię swojego dłużnika tytułu własności nieruchomości, choćby ją nawet do regulacji tej wywołał, opierałem się na art. 147, 148, 150, 151, 154, 157 i 161 ustawy hipotecznej z r. 1818. Dodam przytem, że wypływa to jeszcze z art. 29 instrukcji hip. z r. 1825. Wychodziłem przytem z założenia, że skoro nie kto inny, lecz sam właściciel osobiście lub przez pełnomocnika, urzędownie i specjalnie do tego upoważnionego, powinien się zgłosić (art. 157 ust. hip.) w toku pierwiastkowej regulacji hipotecznej i, składając odpowiednie dowody na poparcie swoich praw (art. 151), tem samem stwierdzić, że w samej rzeczy jest właścicielem, chcącym dla ustalenia na przyszłość swej własności skorzystać z prekluzji (art. 154), to jest to jego prawo, wybitnie osobiste, a w dobie terminów prekluzyjnych wojewódzkich (r. 1819—1826) nawet obowiązek publiczny (art. 148), wobec czego w braku wyraźnego w tej mierze w prawie hipotecznem przepisu, nie może mieć zastosowania art. 1166 Kod. Cyw.

Orzęczenie IX Departamentu Senatu № 18 z r. 1854 i Sądu Najwyższego № 13 z d. 31 stycznia 1921 r., na które powołał się p. M. Pytlewski (Nr. 12 — 20 „Nota-Teki", str. 11), dotyczą całkiem innego przypadku, mianowicie zamknięcia przez wierzyciela spadkobiercy na zasadzie art. 1166 K. C. postępowania spadkowego i w związku z tem przepisania na imię spadkobiercy-dłużnika nieruchomości, mającej urządzoną hipotekę, a więc nieruchomości z ustaloną już od kilkudziesięciu lat własnością. I jakkolwiek Sąd Najwyższy w motywach do przytoczonego wyżej orzeczenia wspomina mimochodem o tem, że wierzyciel ma prawo między innemi wywołać nieruchomość do pierwiastkowej regulacji hipotecznej, to jednak bynajmniej jeszcze nie wysnuwa z tego wniosku, że ma prawo wierzyciel tej właśnie pierwiastkowej regulacji ostatecznie dokonać.

Wyrok b. Izby Sądowej . . . w Lublinie z d. 10 stycznia 1892 r., na który powołuje się p. M. Balicki *(ibid.)*, a według wszelkiego prawdopodobieństwa, decyzja b. ros. Sądu Okręgowego w Lublinie, zatwierdzająca decyzję powiatowego wydziału hipotecznego, jeżeli nawet rozstrzygnęła sprawę w sensie dla wierzyciela pozytywnym, to wszak nie jest to jeszcze orzeczenie, ani tembardziej ustalenie jurysprudencji sądu najwyższego (kasacyjnego), lecz tylko, jak to Departament Kasacyjny b. ros. Senatu w orzeczeniach 31/1882 i 139/1884 wyjaśnił, decyzja incydentalna nie ostateczna, od której mogła być na ogólnych zasadach założona apelacja do b. Izby Sądowej w Warszawie.

Co się tyczy praktyki w sądach dawnych rosyjskich i w polskich, ściślej zaś w wydziałach hipotecznych powiatowych, to snadź nie jest ona zupełnie ustalona i bardzo słabą ma podstawę prawną, jeżeli się już na tle tej praktyki wyłoniła kwestja w jednym z tych właśnie wydziałów hipotecznych.

Przechodząc z kolei do postawionych mi przez p. Notarjusza Rakowieckiego zarzutów, muszę przedewszystkiem stwierdzić, że p. Rakowiecki przyznaje mi jednak słuszność, lecz tylko o tyle, o ile chodzi o regulację hipoteczną przed wprowadzeniem u nas w r. 1876 ustawy notarjalnej. Nie mogę się i z tem, oczywiście, zgodzić. Przecież przymus urzędowy z art. 256 ust. not. dla aktów przeniesienia lub ograniczenia własności nieruchomej niehipotekowanej nie złamał, ani nie zmienił zasady: *nemo plus juris in alium transferre potest, quam ipse habet*, ponieważ, jak po dawnemu, własność nieruchomości niehipotekowanej, poza przypadkami przedawnienia

---

zwalnia notarjusza od odpowiedzialności za szkodę, spowodowaną jego niedbalstwem, jeżeli poszkodowany może w inny sposób osiągnąć zadośćuczynienie, a przekreśla odpowiedzialność jego za szkodę tak z rozmysłu, jak i z niedbalstwa, jeżeli poszkodowany zaniechał ze skorzystania środka prawnego, choćby tylko z zaniedbania. Za kancelarję swą nie odpowiada notarjusz, jeżeli wykaże, że w wyborze jej zachował staranność, wymaganą w obrocie, albo gdyby szkoda i przy zachowaniu tejże staranności była powstała.

Przypadki wyrządzenia szkody klijentowi, w stosunku służebnym notarjusza do niego, zachodzić mogą tylko rzadko. Zajść to może przy sposobności udzielania porady lub z powodu przyjęcia depozytu bez związku ze sporządzeniem aktu notarjalnego. Tu odpowiada notarjusz za zawinienia kancelarji, jakby za swoje własne (§§ 276, 278 k. c.).

Jeżeli powiedziało się, że głównem zadaniem notarjusza jest zadokumentowanie czynności prawnej, to nie znaczy to, że notarjat jest jedynie poto ustanowiony, by dawał czynnościom prawnym wymaganą dla ich ważności formę. Przeciwnie, ustawa przepisuje zadokumentowanie w formie notarjalnej, ponieważ widzi w tem gwarancję, że oświadczenie stron zostanie wiernie oddane, zgodnie z ich treścią spisane, a stąd przyznaje takiemu dokumentowi znaczenie pełnego dowodu. Lecz ustawa, ograniczając konieczność dla pewnej ilości czynności zadokumentowania ich, jako warunku ważności, nie uznała bynajmniej zadokumentowania notarjalnego za zbyteczne dla innych czynności, owszem, jest ona z tych samych powodów pożądana, i notarjuszowi nie można zrobić zarzutu, jeżeli spisał protokół, choćby było równie skuteczne uwierzytelnienie podpisu, skoro uważał to za odpowiednie.

Protokół jest według § 175 ustawy niem. spisaniem rozprawy. Wnioskuje się stąd, że notarjusz powinien osobiście ze stronami rozprawiać, rozumując, że trudno byłoby rozprawę stron w kancelarji, przed ich wystąpieniem wobec notarjusza, uważać, jakoby się odbyła z samym notarjuszem. Jednakże ściśle przeprowadzenie tego zapatrywania okazało się w praktyce niewykonalne. Z pewnością, mówi się i pisze, konieczne jest, by w sprawach prawnie i w rzeczy samej zawiłych notarjusz rozprawiał ze stronami osobiście, lecz poza tem można uważać tak-

nabywczego (*praescriptio, usucapio* — art. 2262 i 2265 K. C.), ustala się jedynie dzięki prekluzji dopiero przy wywołaniu nieruchomości tej do regulacji hipotecznej. I nawet gdyby wierzyciel z wyrokiem sądowym zdołał w trybie, przepisanym art. 119 ust. not., uzyskać na zasadzie decyzji sądu wypis aktu nabycia nieruchomości przez swego dłużnika, nie będzie mógł mimo to przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej przepisać tytułu własności nieruchomości na imię dłużnika, gdyż nie ma ku temu ani w ustawach, ani w instrukcjach hipotecznych żadnych uprawnień, a zaś artykułu 1166 K. C., jak o tem wyżej mowa, wygrywać nie może.

Następnie, wobec tego, że p. M. Balicki *ex re* wierzyciela z wyrokiem sądowym utrzymuje, że „zgodne to jest zresztą z intencją prawodawcy, któremu przedewszystkiem chodziło o podniesienie obopólnego zaufania i zapewnienie wierzycielom nie tylko praw osobistych (!), lecz i rzeczowych do majątków swych dłużników, a w tym wypadku intencja ta byłaby wybitnie naruszona ze szkodą dla wzajemnego właśnie zaufania", muszę się zatem odwołać do motywów prawodawczych do ustawy hipotecznej z r. 1818. Otóż celem prawa hipotecznego jest, aby każdy mógł bezpiecznie nabywać dobra nieruchome, bezpiecznie pożyczać pieniądze na hipotekę oraz nabywać kapitały hipotekowane (Djarjusz Sejmu z r. 1818 t. II str. 77, 81; Dutkiewicz; Prawo Hipoteczne, str. 119 i 120).

Dalej, znakomity komentator i najlepszy znawca prawa hipotecznego Walenty Dutkiewicz na str. 119—120 swego dzieła p. t. „Prawo hipoteczne" wypowiada się w ten sposób, że „zabezpieczyć nabywców chciał prawodawca dla podniesienia kredytu właścicieli ziemskich, lecz aby chciał przez hipotekę ułatwić poszukiwanie należności za pomocą ostrzeżeń lub wniesienia wyroków ze szkodą właścicieli ziemskich, o tem prawodawca nie myślał, w tem żadnego interesu nie miał". Czyż wobec tego jest jeszcze o co w dalszym ciągu kopje kruszyć?

Karol Werkowski.

Wzory protokułów

walnego zgromadzenia sp. akc.

1. Zgromadzenie zwołane przez obwieszczenia.

Dnia 10 czerwca 1932 r. Ja, X. Y., Notarjusz przy Wydziale Hipotecznym Sądu Okręgowego w Warszawie, mający kancelarję swą w Warszawie pod nr. 493, w gmachu Hipoteki, udałem się do siedziby Spółki Akcyjnej „Zakłady Ceramiczne Bridon, Spółka Akcyjna" w Warszawie przy ul. Mazowieckiej pod nr. 37, gdzie na żądanie zarządu tej spółki akcyjnej sporządziłem protokół zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonarjuszów tejże spółki akcyjnej treści następującej:

Zgromadzenie zagaił Jerzy Kolański, Prezes Komisji Rewizyjnej, oświadczając: a) że na dzień dzisiejszy o godz. 18-ej w siedzibie zarządu zwołane zostało przez zarząd zwyczajne walne zgromadzenie akcjonarjuszów spółki akc. „Zakłady Ceramiczne Bridon, Sp. Akc." z następującym porządkiem dziennym: 1) wybór przewodniczącego, 2)..., 3) i t. d.; b) że o terminie, miejscu i porządku obrad dzisiejszego zgromadzenia akcjonarjusze powiadomieni zostali przez dwukrotne obwieszczenia, zamieszczone w... („Monitor Polski", „Polska Gospodarcza" i jeszcze jedno czasopismo, wyznaczone przez walne zgromadzenie); c) że formalności, przewidziane w art. 59 i 60 pr. o sp. akc. zostały zachowane i d) że zatem zgro-

---

że jako zgodne z ustawą, jeżeli notarjuszowi przedłoży się spisany w kancelarji po rozprawie ze stronami protokół, jeżeli protokół taki przeczyta się w obecności notarjusza stronom i jeżeli strony treść protokółu jako zgodną z ich wolą potwierdzą i na dowód tego podpiszą.

Oświadczenia stron wolno w takich przypadkach dopatrywać się w tem, że strony, spisane w protokóle ich oświadczenia, potwierdzają. Przeciw takiej praktyce nie wystąpił S. N. N. w wyroku z 7.I. 1905 (J. W. str. 491), jednakże wybitny notarjusz Adolf Weissler z Hali ostrzegał przed uogólnieniem tego wyroku, wywodząc, że zadaniem notarjusza jest wolę stron starannie wybadać, ustaloną wolę stron spisać i z ustawą obowiązującą uzgodnić, bo wtenczas dopiero staje się protokół dowodem pełnym zaufania publicznego, że oświadczenie stron było oddane z rozwagą. Uważa więc ten wybitny prawnik za konieczne, aby tam, gdzie się notarjuszowi przekłada protokół gotowy w sprawie pojedyńczej, niezawiłej, notarjusz przy czytaniu przez badanie stron się upewnił, że zgodnie z ich wolą oświadczenia są spisane. Na zdaniu, jakoby uchybienie przepisom tak § 174, jak i § 175 i następnych ust. niem., nie dawało powodu do wzruszenia dokumentów, nie należy bezkrytycznie polegać. Pozatem zachowuje swe znaczenie § 415, II u. pr. c.!

*

Na notarjuszu osobiście ciążą dwa poważne obowiązki: bezstronność i obowiązek zachowania tajemnicy.

Honor i godność notarjusza a interes stron wymaga, aby urzędowa jego działalność wolna była od jakichkolwiek oddziaływań i względów, istniejących poza sprawą samą. Dla zachowania bezstronności notarjusza są przepisy §§ 170—172 ust. niem., a uchybienie im ma za skutek nieważność dokumentów. Chcąc poprzeć bezstronność notarjusza, podnoszono myśl upaństwowienia notarjatu i przekazania jego czynności sądom. Tam, gdzie sądy obok notarjatu mają możność działania, „konkurencja" sądów nie odciąga bynajmniej publiczności od notarjatu. Przeciwnie, praca sądów się zmniejsza, bo załatwianie spraw przez biegłego w swym zakresie działania, ruchliwego, widokiem dochodów ze swej pracy do tem większej gorliwości zachęconego notarjusza, bar-

madzenie dzisiejsze jest zwołane prawidłowo. Punkt 1. Na przewodniczącego zgromadzenia wybrany został jednogłośnie Seweryn Pąkowski, który przedewszystkiem podpisał załączoną do niniejszego protokułu listę obecności i stwierdził zdolność dzisiejszego zgromadzenia do powzięcia uchwał, zaznaczając, iż na zgromadzenie to przybyli akcjonarjusze, reprezentujący osobiście i z upoważnienia 2725 sztuk akcji (o ile są akcje różnego rodzaju, należałoby wskazać ilość reprezentowanych akcji każdego rodzaju). Punkt 2 (następuje zaprotokułowanie przebiegu zgromadzenia i uchwał co do poszczególnych punktów porządku dziennego).

Wobec niezgłoszenia żadnych wniosków (lub żadnych innych wniosków), przewodniczący zgromadzenie zamknął. Na tem protokuł zakończono, odczytano i podpisano. Pobrano gotówką: stempla 5 zł., dodatku 10% 50 gr. i na rzecz Notarjusza 141 zł. (art. 5, 10 i 15 taksy not.).

2. Zgromadzenie, odbywające się zgodnie z art. 58.

Komparycja, jak poprzednio.

Zgromadzenie zagaił Jerzy Kolański, Prezes Komisji Rewizyjnej, oświadczając: a) że na dzień dzisiejszy o godz. 18-ej w siedzibie zarządu zwołane zostało przez zarząd nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonarjuszów sp. akc. „Zakłady Ceramiczne Bridon, Sp. Akc.“ z następującym porządkiem dziennym: 1) wybór przewodniczącego, 2)... 3...) i b) że zgodnie z art. 58 pr. o sp. akc. zgromadzenie dzisiejsze odbywa się bez wymaganych obwieszczeń.

Punkt 1. Na przewodniczącego zgromadzenia wybrany został jednogłośnie Adam Koryciński, który przedewszystkiem podpisał załączoną do tego aktu listę obecności i stwierdził zdolność dzisiejszego zgromadzenia do powzięcia uchwał, zaznaczając, że na zgromadzenie to przybyli akcjonarjusze, reprezentujący osobiście i z upoważnienia 5000 szt. akcyj, czyli cały kapitał zakładowy spółki w sumie 500.000 złotych. Punkt 2 i t. d. (jak poprzednio).

E. Szabłowski

Z praktyki małopolskiej.

Zakaz z § 879. 3. u. c.

Podniesione w № 9 „Nota-Teki“ z r. b. zagadnienia z praktyki małopolskiej nie pozostały bez echa. Jedno z nich o „złożeniu“ dokumentów w sądzie doczekało się chwili, że zajął się niem Kol. Roman Giżowski w № 2 „Przeglądu Notarjalnego“ r. b., przyłączając się w obszernym wywodzie, nadzwyczaj szczegółowo ugruntowanym, do zapatrywania, że takie „złożenie“ to instytucja zupełnie bez treści. Wszczął zatem Szanowny Kolega dyskusję i witam ją też z całego serca. O tę dyskusję i tylko o nią właśnie chodziło. Instytucja złożenia dokumentu istnieje od 1916 r., obchodzić musi ona nas, tak jak obchodzi żywą istotę teren wybrany za środowisko do życia. Każdy z nas musiał w praktyce rozważać, jak do takiej instytucji ustosunkować się, może miał nawet pewne wątpliwości co do jej wartości, lecz na tem też kończyło się.

P. Redaktor „N-T.“ był łaskaw prawdopodobnie pozdzielić moje zapatrywanie, że tego rodzaju zagadnienia, dotyczące „złośliwości dnia“, mogą być interesujące, lecz chociażby ze względu na miejsce

---

dziej odpowiada wygodzie, swobodzie i pośpiechowi publiczności. W Niemczech są kraje (Brema, Hamburg), w których wprost wyłaczona jest działalność notarjalna sądów tam, gdzie według kodeksu cywilnego właściwy jest tak sąd, jak i notarjusz. Argument, że notarjusz nie jest jak sędzia zdany na stałe wynagrodzenie, lecz pobiera je bezpośrednio od klijentów, nie został dotąd nigdzie użyty przeciw bezstronności notarjusza, bo z reguły strony występują przed nim zgodnie, a na jednostronne życzenie klijenta dokumentuje notarjusz tylko to, na co ustawa zezwala.

Obowiązek bezstronności notarjusza istnieje tak wobec klijenta, jak i wobec kolegi. Nie wolno notarjuszowi odciągać klijentów koledze choćby w ten sposób, że koszty oblicza w podstępnym zamiarze odmiennie, a powinien zwrócić koledze uwagę na błąd, jakiego się w jego czynności dopatrzył, zanimby wiadomość o nim doszła do wiadomości kogoś trzeciego. Powinien unikać notarjusz sporu z kolegami, któryby mógł doprowadzić do wniesienia skargi przed sąd i starać się polubownie spór załatwić.

Stosunek notarjusza do klijenta jest inny niż adwokata. Adwokat występuje pod znakiem obrony interesów klijenta, notarjusz stoi bezstronnie ponad stronami, polecającemi mu załatwienie swej sprawy. Notarjusz musi uważać na to, aby jednej z nich nie stała się krzywda z niesłusznem wzbogaceniem się drugiej. Zachodzi pytanie, jak ma się zachować notarjusz, gdy zajdzie z powodu jego czynności notarjalnej spór pomiędzy klijentem, a inną w czynności tej zainteresowaną osobą. Ustawodawstwa nie są w tym względzie jednolite. Ustawa austrjacka odmawia notarjuszowi w procesie, w którym dokument przez niego spisany ma służyć jako środek dowodowy, prawa występowania w charakterze zastępcy jednej ze stron. Ustawodawstwo, obowiązujące na Ziemiach Zachodnich, a przejęte z Prus i Niemiec, jest liberalniejsze, według mego doświadczenia zresztą bez słusznego powodu. Przykre robi w procesie wrażenie, gdy adwokat wkłada w akt notarjalny, w jego kancelarji notarjalnej spisany, rozumienie, nie dające się dobrze pogodzić z treścią i układem aktu, chcąc ważność aktu obronić. Usiłowanie jego da się wytłomaczyć błędnem spisaniem aktu, lecz nie godzi się z godnością notarjusza. Niemniej przykre jest, gdy adwokat w procesie usiłuje wzruszyć akt notarjalny

trudno było szczegółowo jedno z tych zagadnień uzasadniać. To niech łaskawie przyjmie też P. Kolega G. jako wyjaśnienie, dlaczego nie dałem prawie żadnego argumentu na uzasadnienie mego zapatrywania na instytucję złożenia, którą uważam za surogat księgi gruntowej, gorszy, aniżeli wojenny chleb z trocin, od którego wnętrzności bolały, a zawsze dziwiłem się, że instytucja taka utrzymała się i nikt jej nie odmówił prawa obywatelstwa,

Lecz mniejsza o to. Zachęcony tem, że nie uderzam w próżnię, pozwolę sobie wydobyć i poddać pod dyskusję dalsze praktyczne zagadnienie.

Niejednokrotnie zgłaszały się do mnie strony z żądaniem spisania dokumentu, z mocy którego przeszłyby prawa spadkowe przysługujące jednej z nich po zaginionym krewnym, na własność drugiej. Rzecz w tem, że zaginiony krewny jako uczestnik wojny światowej do domu nie wrócił i wszyscy są przekonani, że na wojnie zginął. Nie żądał dotychczas nikt z interesowanych uznania go za zmarłego, gdyż zaginiony był nieżonaty, a drobny jego majątek użytkowała bez sporu najbliższa rodzina. Obecnie matka, której należy się połowa ewentualnego spadku, gdyż testamentu zaginiony nie pozostawił, będąc chorą, chciałaby natychmiast przenieść prawa swe po zaginionym na drugiego syna, bowiem wątpi, czy dożyje chwili, że zaginiony uznany zostanie prawomocnie za zmarłego.

Czy mogę niezwłocznie spisać ważny dokument przeniesienia praw spadkowych, albo czy może matka w formie ostatniej woli rozporządzić tem swojem prawem z uwagi na przepis § 879. 3. u. c., który zabrania pod nieważnością pozbycia na rzecz trzeciego dziedzictwa lub legatu za życia tego, od którego spadku czy to legatu spodziewamy się?

R a t i o l e g i s tego zakazu jest zrozumiała Nieładnie targować skórą chodzącego jeszcze po lesie niedźwiedzia, a jak niemoralnie pozbywać spodziewany dopiero np. po ojcu spadek!

W konkretnym wypadku prawie pewni być możemy, że zaginiony nie wróci, z drugiej jednak strony formalnego orzeczenia o śmierci zaginionego nie mamy. Czy będzie umowa przeniesienia praw spadkowych po zaginionym ważna? czy będzie takie przeniesienie w formie testamentu ważne? czy mamy uważać zaginionego w obecnej chwili za zmarłego?

Odpowiedź musimy dać zaraz, gdyż chora może już jutra nie doczeka!

B. D.

w jego kancelarji notarjalnej zdziałany, choć ma się wrażenie, że przy oględnem badaniu woli stron można byłoby zauważyć złe zamiary, które akt ukrywa. Jednakże ustawa niemiecka o ustroju adwokatury nie zakazuje notarjuszowi, skoro spór powstaje z powodu przez niego dokonanej czynności notarjalnej, występować w charakterze adwokata w procesie i tam czynność własną wzruszać albo jej bronić. Według ustawy pruskiej o czynnościach dobrej woli (art. 85) powinien notarjusz tam, gdzie kilka osób jest w sprawie mu przedłożonej zainteresowanych, a on w imieniu jednej z nich występował już albo właśnie występuje w procesie w tej samej sprawie, odmówić czynności notarjalnej, skoro ktoś z interesowanych wniesie sprzeciw, a o powodach sprzeciwu wszystkich innych zainteresowanych w sprawie bezwłocznie zawiadomić, na co ci mają również bezwłocznie się oświadczyć, pod groźbą pominięcia ich spóźnionego sprzeciwu.

Drugi obowiązek notarjusza, obowiązek zachowania tajemnicy, istnieje tak wobec Państwa, jak i w interesie klijentów, którzy mu swe tajemnice prywatne powierzyli. Te ostatnie mogą istnieć tylko między stronami a notarjuszem, a obowiązkiem jego jest (art. 90 pruskiej ustawy o czynnościach dobrej woli) nie tylko zachować je, lecz także czuwać nad tem, aby z kancelarji nie wychodziły. Tajemnicą jest wszystko to, co doszło do wiadomości notarjusza w jego charakterze urzędowym z powodu spełnianych przez niego czynności urzędowych. Rozciąga się to i na rozprawy wstępne, skoro w akcie notarjalnym zostały w rezultacie uwzględnione. Złamanie przez notarjusza tajemnicy wobec Państwa pociąga za sobą karę dyscyplinarną, tajemnice prywatne zaś podlegają obronie tak kodeksu karnego jak i karze dyscyplinarnej. Lecz tajemnicą w myśl ustawy karnej nie jest już to, co się notarjuszowi oznajmiło z wyraźnem zastrzeżeniem tajemnicy, albo w widocznym interesie zachowania jej: warunkiem jest, by w ten sposób powierzona tajemnica nie była już znana znacznej ilości osób. Warunek ten jest bez znaczenia, gdy przez niedochowanie tajemnicy, choć nie podlegającej karze, wyrządzona została klijentowi szkoda. W tym wypadku miałby zastosowanie § 839 k. c. Wolnym natomiast staje się notarjusz od obowiązku zachowania tajemnicy, gdy prawo albo obowiązek moralny zmusza go do jej wyjawienia.

Orzecznictwo sądowe.

Przegląd bieżący.

Podstęp (art. 1116 K. C.).

Z mocy art. 1116 K. C. podstęp jest przyczyną nieważności umowy, gdy wybiegi, przez jedną ze stron użyte, są tego rodzaju, iż oczywiste jest, że bez tych wybiegów strona druga nie byłaby zawarła umowy (podstęp główny); w przypadkach zaś, gdy wybiegi powyższe nie wpłynęły decydująco na samo zawarcie umowy, lecz tylko spowodawały przyjęcie przez stronę uciążliwszych warunków (podstęp uboczny, „dolus incidens in contractu"), należy w myśl pomienionego artykułu przyznać stronie tej prawo wystąpienia z żądaniem stosownego zmniejszenia świadczeń, przypadających od niej według umowy na rzecz strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny odrzucił powołanie się powoda na „dolus incidens in contractu", uznając, że ani zapewnienia o obszarze i wydajności stawów, ani nieokazanie planu majątku i rachunków gospodarstwa rybnego, ani nawet odmowa przyjęcia do majątku funkcjonarjusza powoda, na co wskazywał powód, nie stanowią ze strony pozwanego wybiegów, bez których powód nie nabyłby majątku pozwanego, gdy powód nie tylko nie przedsięwziął niczego dla sprawdzenia gołosłownych twierdzeń pozwanego, ale nawet zgodził się na to, żeby te twierdzenia nie zostały wprowadzone do tekstu umów przyrzeczenia sprzedaży i samej sprzedaży, które wymieniają sporną nieruchomość tylko co do ogólnego obszaru bez specyfikacji poszczególnych użytków, a okoliczność ta odsuwa przytoczoną w skardze powodowej kalkulację powoda w sferę obojętnych dla ważności i skutków zawartej umowy pobudek osobistych.

Skarga kasacyjna zarzucała, iż Sąd Apelacyjny obraził art. 1116 K. C. przez błędną jego interpretację, gdyż uzależnił istnienie podstępu, o którym mowa w tym artykule, od użycia przez kontrahenta specjalnych wybiegów, podczas gdy zgodnie z jurysprudencją zwykłe kłamstwo wystarcza dla stwierdzenia, iż dopuszczono się podstępu, a następnie uznał kalkulację powoda za pozostającą w sferze obojętnych dla kwestji ważności i skutków umowy pobudek osobistych, aczkolwiek błąd w kalkulacji, t. j. błąd w motywach, nie może być obojętnym dla kwestji ważności umowy, gdy został wywołany przez podstęp kontrahenta.

Zarzuty powyższe, jak orzekł Sąd Najwyższy, nie zasługują na uwzględnienie, gdyż Sąd Apelacyjny oddalił rozszczenia powoda nie z powodów zasadniczych, iżby samo kłamliwe oświadczenie kontrahenta nie mogło stanowić podstępu w rozumieniu art. 1116 K. C. i by błąd w motywach, wywołany przez podstęp, nie usprawiedliwiał żądania unieważnienia umowy, lecz ze względu na okoliczności sprawy, z których wynikało, jak ustalił Sąd Apelacyjny, iż powód nie przedsięwziął niczego dla sprawdzenia gołosłownych twierdzeń pozwanego i zabezpieczenia swych interesów na przypadek nieścisłości udzielonych mu przez pozwanego informacji co do składu majątku i nawet nie zażądał określenia w umowie obszaru nabywanych stawów; wnioski powyższe, niepodlegające kontroli kasacyjnej, uzasadniały oddalenie powództwa, ponieważ, aby podstęp mógł być przyczyną nieważności umowy, konieczne jest, by nie zachodziła wina ze strony samego tego kontrahenta, przeciwko któremu był on skierowany, polegająca na zbytniej jego łatwowierności i braku dbałości, i nie mogą przeto powodować unieważnienia umowy kupna-sprzedaży (względnie zredukowania ceny kupna) kłamliwe zapewnienia sprzedawcy co do cech przedmiotu sprzedaży, gdy nabywca miał zupełną możność, a więc powinien był sprawdzić te zapewnienia (S. N. — I. C. 439/31).

Potwierdzenie aktu przez spadkobierców.

Jak wynika z ustaleń faktycznych wyroku, mąż wchodząc w umowę kupna osady, działał imieniem własnem oraz jako sprawujący interesy swej żony, której pełnomocnictwa nie posiadał, wyraźne więc lub domyślne potwierdzenie z jej strony aktu nabycia, mające w tym razie wsteczne działanie, było istotnym czynnikiem ważności aktu nabycia. Skoro zaś umowa rzeczona z natury swej nie zawierała w myśl ustaleń jakichbądź danych, wiążących się ściśle z osobą nabywczyni, i należała jedynie do zakresu jej stosunków majątkowych, potwierdzenie aktu nabycia mogło być dokonane nietylko przez nią samą, lecz również po jej zejściu przez spadkobierców, którzy samem przez się prawem wwiązani są w majątek, prawa i skargi osoby zmarłej pod obowiązkiem zaspokojenia ciężarów spadku (art. 724 K. C.).

Fakty domyślnego (milczącego) potwierdzenia aktu przez spadkobierców stwierdzone zostały w uzasadnieniu wyroku na tle okoliczności czynu, co należy do zwierzchniego wyrozumienia Sądu wyrokującego i kontroli kasacyjnej nie ulega (S. N. — I. C. 1164/31).

Art. 15 przepisów z 11.VI.1891 r.

Sąd Apelacyjny na zasadzie treści aktu, a mianowicie oświadczenia oskarżących, jako sprzedawców, iż ze swej osady włościańskiej sprzedają niepodzielnie 30 pr. ziemi nadziałowei i serwitutowej, ustalił, że pozwany nabył od powodów „nie realną lecz idealną część osady", wobec zaś takiej oceny treści aktu, która należy do czynu sprawy i kontroli kasacyjnej nie ulega (art. 11 i 793 U. P. C.), słuszny i zasadny jest wniosek Sądu, iż taka sprzedaż nie jest zabroniona przez specjalne przepisy o sprzedaży gruntów włościańskich, a w szczególności przez art. 15 przep. z dn. 11 czerwca 1891 r.

Powołany artykuł wymaga tylko, ażeby przy sprzedaży gruntów włościańskich i zawieraniu wszelkiego rodzaju aktów do nich odnoszących się, oprócz umów dzierżawnych, wzmiankowane grunta były dzielone na części nie mniejsze niż 6 morgów, z zachowaniem warunków, aby pozostająca przy osadzie właściciela przestrzeń gruntu wynosiła najmniej 6 m. i aby każda część na, którą grunt się dzieli, sama

w sobie albo w połączeniu z gruntem sąsiednim osoby, w której posiadanie przechodzi, zawierała najmniej takąż przestrzeń, przepis zatem powyższy, jak wynika z jego litery, tudzież z celów, dla jakich został wydany — usunięcie możności legalnego tworzenia się karłowatych gospodarstw włościańskich, nie zabrania powstawania i istnienia czy to z tytułu spadkobrania, czy z jakiegokolwiek innego tytułu współwłasności niepodzielnej danej osady włościańskiej kilku współwłaścicieli w idealnych częściach, choćby na każdego z tych współwłascicieli ze względu na obszar całej osady przypadało mniej, niż po 6 m. gruntu.

Z osnowy art. 15 powołanych przepisów z 11 czerwca 1891 r. wynika, że tylko w przypadku wyjścia z niepodzielności współwłaścicieli, lub przy sprzedaży przez właściciela ściśle określonej i oznaczonej w naturze części osady włościańskiej należy się liczyć z zakazami tych przepisów o wydzielaniu na rzecz poszczególnych właścicieli działek gruntu, zawierających mniej niż 6 morgów (S. N. — I. C. 1061/31).

Opieka nad majątkiem spadkowym.

Zachowanie majątku spadkowego i urządzenie nad nim opieki na podstawie przepisów art. 1403 U. P. C., oraz art. 1164 t. X cz. 1 Zw. Pr. ma na celu zabezpieczenie majątku jedynie przed samowolą osób trzecich, obcych dla spadku, nie zaś zabezpieczenie interesów jednych spadkobierców przed nieprawnemi czynami innych spadkobierców, na co wskazuje pośrednio również przepis art. 1241 t. X. cz. I Zw. Pr.; wobec tego zachowanie opieki nad majątkiem spadkowym po stawieniu się spadkobierców i po zatwierdzeniu ich w prawach do spadku, a tembardziej po urzędowem wprowadzeniu ich w posiadanie w trybie art. 1296 i nast. t. X. cz. I Zw. Pr. oraz art. 1424 U. P. C. mija się z założeniem, będącem podstawą ustanowienia w przypadku opieki, nadto zachowanie opieki w wypadku konkretnym jest w sprzeczności z przepisami art. 1297—1299 t. X. cz. I Zw. Pr., z których wyraźnie wynika, że przed wprowadzeniem spadkobierców w posiadanie winno nastąpić uchylenie opieki nad majątkiem.

Okoliczność, iż pomiędzy spadkobiercami zachodzą spory, powodujące dewastację majątku, oraz że jednocześnie toczy się postępowanie działowe, bynajmniej nie usprawiedliwiały zachowania opieki, gdyż dla takiego przypadku ustanowiony został przepis art. 1317 t. X. cz. I Zw. Pr., którego mocą Sąd jedynie w sprawie o działy na podstawie okoliczności sprawy władny jest oddać majątek pod zarząd opiekuna; wobec tego powołanie się Sądu Okręgowego również na orzeczenia Sądu Najwyższego (Zb. Orz. 1924 r. Nr. 100 i 1930 r. Nr. 7) nie jest trafne, pierwsze bowiem z tych orzeczeń dotyczy przypadku ustanowienia opieki przed upływem półrocznego terminu, zakreślonego przez art. 1164 i 1241 t. X. cz. I Zw. Pr. do stawienia się spadkobierców i przed przyjęciem przez nich spadku, drugie zaś z tych orzeczeń, oparte nadto na przepisach Kodeksu Napoleona, ma na względzie ustanowienie sekwestru w drodze powództwa, gdy przeprowadzenie działów narazie nie jest możliwe. (S. N. — I. C. 1868/31).

Zestawienie systematyczne.

Jawność hipoteczna.

Art. 17 ust. hip. rozróżnia dwa rodzaje zobowiązań, które mogą się mieścić w umowie: jedne, które obowiązują osobę tylko, drugie, które się stosują do gruntu i praw hipotecznych; jeżeli więc w umowie stron mieściły się obowiązki czysto osobiste i obowiązki, do gruntu się stosujące lub stanowiące obciążenie nieruchomości, to tylko te ostatnie wpisuje się do wykazu hipotecznego, wszakże od woli stron zależy, aby niektóre warunki, nawet ściągające się do nieruchomości, nie były ujawnione w wykazie hipotecznym.

Wynika to z art. 18 U. H., będącego uzupełnieniem art. 17, i stanowiącego, iż przy zawieraniu umów stron ułożyć się powinny o treść wpisu, jaki ma być wciągnięty do wykazu. Zachodzi jednak pytanie, czy zawsze wymagane jest wyraźne pod tym względem oświadczenie woli stron w umowie, czy też w niektórych wypadkach wystarcza, że sama treść zawartej tranzakcji stanowi dostateczną podstawę do zaprojektowania wpisu przez jedną ze stron bez udziału drugiej i bez jej wyraźnego upoważnienia.

Ta druga ewentualność nie jest wykluczona na tle przepisów obowiązującej ustawy hipotecznej przedewszystkiem dlatego, że art. 18 U. H. nie wskazuje specjalnej formuły, w której ma być ujawniona wola stron co do zamierzonych wpisów hipotecznych, a nadto w myśl wskazań art. 60 instr. hip. niema miejsca dla formalizowania, gdzie istota rzeczy tego nie wymaga; jeżeli osnowa aktu wskazuje, że zrealizowanie umowy może nastąpić li tylko przez ujawnienie jej w wykazie hipotecznym, wspólne projektowanie wpisu hipotecznego, ani też szczególne do tego upoważnienie jednej strony przez drugą nie jest potrzebne, gdyż to upoważnienie mieści się już w fakcie zawarcia danej umowy (1196/26 — *22/27*).

W myśl art. 17 ust. hip. trzeci, zawierający czynność hipoteczną, może polegać wyłącznie na wykazie hipotecznym, nie jest zaś obowiązany do przeglądania całej osnowy umów i dokumentów bądź w księdze umów, bądź w zbiorze dokumentów księgi hipotecznej zawartych (1069/21 — *75/23*).

Wykaz hipoteczny stanowi jedną całość (art. 14 i 17 ust. hip.), przy sprawdzaniu więc, czy jakiekolwiek prawa obciążają nieruchomość, nie wystarcza stwierdzenie, iż prawa te zapisane są w odpowiednim dziale wykazu, należy jeszcze przekonać się, czy wpisy w innych działach tegoż wykazu nie wprowadziły istotnych zmian (790/23 — *146/24*).

Aczkolwiek art. 17 ust. hip. głosi, że treść zobowiązań, odnoszących się do gruntu i praw hipotekownych powinna być wniesiona do wykazu hipotecznego, aby każdy zawierający czynność uwolniony był od czytania całej osnowy umów i dokumentów, nie może to jednak zwalniać stron od sięgania do treści i odczytywania dokumentów, gdy sama osnowa wykazu wyraźnie do szczegółowych warunków danego i podanego z daty dokumentu odsyła. Nie może w tych przypadkach być miarodajną wyłącznie obszerność wpisu, od której miałaby zależeć ocena możności takiego odesłania stron do samego

dokumentu, miarodajną raczej w każdym poszczególnym przypadku powinna być ocena ścisłej łączności danego lub danych warunków aktu z istotą danej tranzakcji (311/24 — *125/25*).

Instrukcja hipoteczna nie jest samodzielnym aktem prawodawczym, zawierającym zasady samoistne, lecz zbiorem przepisów formalnych, mających na celu wykonanie zasad ustawy hipotecznej i dlatego zarządzenia instrukcji winny być intepretowane w myśl zasad ustawy.

Ponieważ art. 17 ust. hip. traktuje wykaz, jako jedną całość, nie rozróżniając oddzielnych działów, przeto chcący poznać stan hipoteczny nieruchomości musi zapoznać się z całym wykazem.

Instrukcja hipoteczna wprowadziła podział wykazu na 4 działy dla dogodności osób zainteresowanych i dla ułaiwienia postępowania w rzeczach hipotecznych, lecz nie uchyliła i nie mogła uchylić zasadniczego przepisu art. 17 ust. hip.

Ustawa hipoteczna nie mogła też usankcjonować tezy, iż dany wpis uznany być może za nieważny dlatego tylko, że został zamieszczony w niewłaściwym dziale.

Nie tylko wpis ostatni, ale i wpisy wyższe w dziale II mogą mieć znaczenie przy określeniu praw nabywcy (812/23 — *71/23*).

Aczkolwiek zamieszczonych w wykazie hipotecznym danych co do wartości dóbr oraz co do przestrzeni i granic ustawa hipoteczna rękojmią wiary publicznej nie osłania (art. 29 U. H. i art. 92 instrukcji z 30 czerwca 1819), zasada ta nie może być stosowana do przypadku, gdy przy rozdrobnieniu większej nieruchomości ziemskiej, granice i przestrzeń poszczególnych działek lub placów dokładnie zostały oznaczone na planie parcelacyjnym i dane te z powołaniem się na taki plan następnie przy sprzedaży wniesione zostały do wykazu hipotecznego. Wówczas bowiem plan parcelacyjny, sporządzony na miejscu, dokładnie określa, co i w jakich granicach każdy parcelant nabywa i plan taki winien być poczytywany za umownie przyznany przez nabywców i obowiązujący więc zarówno ich, jak ich następców prawnych, chybaby stwierdzona została wadliwość takiego planu, co udowodnić obowiązany jest zarzucający taką wadliwość.

Za takiem rozstrzygnięciem przemawia ta okoliczność, iż przy sprzedaży oddzielnych działek przy parcelacji przestrzeń ich z powołaniem się na plan parcelacyjny wchodzi do wykazu hipotecznego wszystkich nabywców, obszar więc i granice działek mają znamię wiary publicznej, zachodzi zatem wówczas stan rzeczy, jaki zamierzało wprowadzić prawo sejmowe z 1818 r. o normalnem rozgraniczeniu, stanowiące, iż przestrzeń, objęta granicami na planie urzędowym, czyli nie mogącym nastręczać wątpliwości, jest przedmiotem własności i hipoteki (533/30 — *190/30*).

Na mocy art. 31 ust. hip. każdy zawierający czynność z właścicielem jawnym z wykazu hipotecznego jest zasłoniony od wszelkich poszukiwań tych osób, które, sądząc mieć lepsze prawo do własności, nie postarały się o wpisanie swego prawa do ksiąg hipotecznych. Wyjątek zachodzi jedynie, gdyby nabywca wiedział, iż prawdziwym właścicielem nie jest osoba, figurująca w tym charakterze czystym wpisem w wykazie hipotecznym (art. 33 ust. hip.), albo też gdyby prawo właściciela wpisanego było wątpliwe i wątpliwość ta stała się jasną przez wciągnięcie odnośnego ostrzeżenia do wykazu hipotecznego (art. 34 ust. hip.) — (274/22—*25/26*).

W rozumieniu art. 33 ust. hip. zła wiara musi istnieć w chwili zawierania tranzakcji, dowody więc stwierdzające istnienie złej wiary po stronie nabywcy, w epoce późniejszej, po zawarciu tranzakcji, nie mogą być brane w rachubę przy ustalaniu złej wiary.

Zatwierdzenie przez zwierzchność hipoteczną tytułu, wniesionego do wykazu hipotecznego przez zastrzeżenie, ma moc wsteczną, okoliczność więc, iż w dacie zawarcia tranzakcji sprzedawczyni figurowała w wykazie hipotecznym przez zastrzeżenie jest bez znaczenia (1673/24 — *184/24*).

Wierzycieli złej wiary jawność hipoteczna bynajmniej nie zasłania (art. 33 ust. hip.). Zasadniczo ustalenie złej lub dobrej wiary należy do sądu *meriti*, w myśl jednak art. 711 u. p. c. odnośne ustalenia winny być przez sąd należycie uzasadnione (1069/21 — *75/23*).

Art. 2268 K. C., który zastrzega, iż kto złą wiarę zarzuca, dowieść jej powinien, przez to szczególnej teorji dowodu dla złej wiary nie stwarza, a powtarza jedynie zasadniczą tezę, iż w procesie powód winien dowieść swego twierdzenia, a pozwany swoich zarzutów. Ale jakiemi środkami dowodzona być ma zła wiara, art. 2268 K. C. zgoła nie wskazuje, więc obowiązują w tej mierze odnośne zwykłe przepisy proceduralne. Skoro zaś strona, uciekająca się do podstępu lub innych środków oszukańczych, napewno swoich poczynań dokumentalnie stwierdzać nie będzie, przeto, z samej natury rzeczy, zwykłemi dowodami działania w złej wierze, będą domniemania bądź same, bądź w związku z zeznaniami świadków, jedne i drugie dopuszczalne, bez ograniczenia wbrew art. 410 U. P. C. nawet przeciwko aktom urzędowym, nawet dla stron, które do aktu wpływały, więc tembardziej dla osób trzecich (art. 1353 K. C. i 1524 U. P. C.) — (159/24 — *177/24*).

Uwagi p. Al. Mardkowicza na tematy, związane z krytyką i wykładnią ustawy o opłatach stemplowych w punktach, dotyczących cesji i pełnomocnictwa, wywołały obszerny wywód p. Achillesa Rosenkranza i szereg dalszych głosów polemicznych, które znalazły wyraz na łamach pisma.

P. Rosenkranz prosi nas o zaznaczenie, że na krytykę Jego wywodów, która ujawniła się w rzeczonych głosach polemicznych, zamierza odpowiedzieć, uczyni to jednak dopiero we wrześniu.

Replika p. A. Rozenkranza ukaże się więc na łamach naszego pisma w jednym z numerów wrześniowych.

KAROL WERKOWSKI.

Praktyka Notarjalna.

49) Sprzedaż obcemu odziedziczonej w spadku części nieruchomości w toku postępowania spadkowego.

Stawili się... 1. Apolonja Kowalewska... i 2. Cyprjan Grabowski... i zawarli akt kupna sprzedaży osnowy następującej:

§ 1. Zgodnie z wpisem, zamieszczonym pod Nr. 4 w dziale III wykazu hipotecznego nieruchomosci w Warszawie na Pradze Nr. 3246, po zmarłym w dniu 5 października 1926 roku Kajetanie Kowalskim, właścicielu wspomnianej nieruchomości, ogłoszone zostało postępowanie spadkowe, dotychczas jeszcze niezamknięte. Do spadku tego zgłasza obecnie swoje prawa Apolonja Kowalewska, jako córka spadkodawcy, na dowód czego składa przy akcie niniejszym do zbioru dowodów tej księgi pod Nr. 18 wypis aktu o swem urodzeniu, zaznaczając, iż równe z nią prawa do spadku tego mają brat jej Walenty Kowalski i dzieci po zmarłej jej siostrze Weronice z Kowalskich Górskiej: Adam, Zofja i Stanisław rodzeństwo Górscy. Aktem niniejszym Apolonja Kowalska odziedziczoną przez nią w spadku, po zmarłym jej ojcu Kajetanie Kowalskim jedną trzecią niepodzielną część nieruchomości w Warszawie na Pradze Nr. 3246, przy ulicy Elsterskiej położonej, z budynkami i wogóle ze wszystkiem, co się na gruncie znajduje, co z natury swej i przeznaczenia na zasadzie prawa stanowi nieruchomość, sprzedaje na własność Cyprjanowi Grabowskiemu za dobrowolnie umowiony szacunek sprzedażny 24.000 złotych w złocie i zezwala na przepisanie w wykazie hipotecznym tytułu własności, sprzedawanej tym aktem części nieruchomości na imię nabywcy.

§ 2. Szacunek sprzedażny zaspakaja się w sposób następujący: A) Sprzedawczyni potrąca z szacunku i przekazuje do zapłaty na nabywcę, akceptującego ten przekaz: a) sumę 9.000 złotych na pokrycie przypadającej na sprzedawaną tym aktem część nieruchomości jednej trzeciej części długów, obciążających całą nieruchomość, a mianowicie: d) długu 20.000 złotych na rzecz Augustyna Dąbrowskiego, pod Nr. 1 i 2) długu 7.000 złotych na rzecz Ottona Millera, pod Nr. 2 w dziale IV wykazu hipotecznego zabezpieczonych, oraz b) sumę 3.000 złotych, zabezpieczoną na rzecz Kazimierza Nowakowskiego w dziale IV pod Nr. 4, na prawach spadkowych sprzedawczyni; i B) resztę szacunku, wynoszącą 12.000 złotych, sprzedawczyni od nabywcy przy tym akcie w obecności notarjusza w gotowiźnie otrzymała i z odbioru kwituje. Tym sposobem szacunek sprzedażny całkowicie został wyczerpany.

§ 3. Posiadanie sprzedawanej tym aktem współwłasności przechodzi na nabywcę z chwilą podpisania tego aktu i od tej pory do niego należą dochody i ciążą na nim podatki, oraz wszelkie inne rozchody, związane z własnością nabywanej przezeń części nieruchomości.

§ 4. Nabywca władnym jest zgodnie z artykułem 1166 Kod. Cyw. bez udziału sprzedawczyni zamknąć postępowanie spadkowe po ś. p. Kajetanie Kowalewskim i przepisać na swoje imię tytuł własności nabytej przezeń tym aktem współwłasności.

§ 5. Sprzedawca poręcza nabywcy za to, że żadnych innych, oprócz wymienionych w tym akcie spadkobierców po Kajetanie Kowalewskim niema, jak również poręcza za to, że żadne jakiekolwiek powroty do masy spadkowej od niej nie przypadają.

§ 6. Cyprjan Grabowski oświadczył, iż nieruchomość, której obecnie $1/3$ niepodzielną część nabywa, osobiście na miejscu obejrzał, o jej przestrzeni, granicach, stanie budynków, naocznie się przekonał, wiadomy mu jest wykaz hipoteczny nieruchomości Nr. 3246, na tem poprzestaje i kupno niniejsze przyjmuje i akceptuje.

§ 7. Przy akcie niniejszym, do zbioru dowodów tej księgi pod Nr. 19 załącza się zaświadczenie Urzędu Opłat Stemplowych w Warszawie z dnia... L.. o uiszczeniu podatku od spadku po zmarłym Kajetanie Kowalewskim,

Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypis aktu tego należy wydać nabywcy. Pobrano w gotowiźnie 4% opłaty stemplowej 960 złotych, tytułem 10% dodatku 96 złotych, na rzecz miasta 480 złotych, opłaty hipotecznej 10 złotych i na rzecz notarjusza (art. 2 taksy not.) ... złotych.

Treści do wykazu hipotecznego.

Dział II.

Dział III, Kol. Zlewk. Nr. 4.

Czyni się wzmianka, iż do spadku po zmarłym Kajetanie Kowalewskim, zgłosiła swoje prawa córka jego Apolonja Kowalewska, która jednocześnie aktem zeznanym w tej księdze w d... Nr... odziedziczoną przez siebie $1/3$ niepodzielną część nieruchomości niniejszej sprzedała Cyprjanowi Grabowskemu za cenę 24.000 złotych. Co tu zapisano na zasadzie przytoczonego wyżej aktu.

Przeczytano, przyjęto i podpisano.

(Art. 841, 1600, 1697, 1698 K. C.; art. 126, 128 ust. hip. 1818 r.; art. 15 i 16 Rozp. Prez. Rzeczp. z dn. 5 listopada 1927 r. w sprawie zmiany ustroju pieniężnego Dz. Ust. Nr. 97 poz. 855; art. 38 ustawy z d. 9 maja 1920 r. w przedmiocie zmiany przepisów o opodatkowaniu spadków i darowizn, Dz. Ust. Nr. 49 poz. 299; art. 58 i art. 12 p. 5 ust. stemplowej).

N. B. Kto nabywa hipotekę od niepodzielnego właściciela, nabywa prawo wątpliwe, które może być ustalonem lub utraconem, zależnie od tego, czy nieruchomość lub prawo przejdzie w działach na zbywcę lub dłużnika, lub też na udział współsukcesora będzie przeznaczone—S. IX 108/46; S. C. 27/1909.

50) Sprzedaż lasu na wyrąb.

Stawili się... 1) Adam Olszyński... i 2) Natan Baumwald... i zawarli akt kupna-sprzedaży osnowy następującej:

§ 1. Adam Olszyński oświadczył, iż będąc właścicielem dóbr ziemskich Gawędowo, w Powiecie Mińsko-Mazowieckim, Województwie Warszawskiem położonych, aktem niniejszym sprzedaje współstawającemu Natanowi Baumwaldowi las na wyrąb w dobrach Gawędowo na obszarze 82 ha 8.242 m.^{2}, ozna-

czonym na okazanym przy tym akcie i podpisanym przez strony planie, sporządzonym w roku bieżącym przez mierniczego przysięgłego Januarego Bruzdalskiego, za dobrowolnie ryczałtem umówioną cenę 482.000 złotych.

§ 2. Cena sprzedażna 482.000 złotych zaspakaja się w sposób następujący:

A) Sprzedawca przyznaje, iż na poczet ceny otrzymał od nabywcy przy tym akcie czekiem, wystawionym przez nabywcę na Bank Handlowy w Warszawie w dniu dzisiejszym Nr. 84, 128.000 złotych i z odbioru kwituje.

B) Resztę ceny, wynoszącą 354.000 złotych, nabywca obowiązuje się uiścić sprzedawcy bez wezwania i stąwiania w zwłoce, wpłacając na rachunek czekowy Nr. 893284 sprzedawcy w Pocztowej Kasie Oszczędności w Warszawie, w następujących terminach: w dniu... 82.000 złotych, w dniu... 68.000 złotych, w dniu... 102.000 złotych, w dniu... 100.000 złotych. Pokwitowanie z wpłacenia we właściwym terminie powyższych kwot stanowić będzie dla nabywcy zupełny dowód uiszczenia należnej odeń raty ceny. W razie niezapłacenia w terminie którejkolwiek raty, cała przypadająca podówczas reszta ceny podlegać będzie bezzwłocznej i bez wezwania zapłacie wraz z procentem w stosunku 15% rocznie od uchybienia do chwili rzeczywistej zapłaty.

§ 3. Czas trwania eksploatacji lasu określa się na lat cztery, poczynając od dnia.... Z upływem tego terminu nabywca winien dokonać wyrębu i wywiezienia drzewa oraz materjału leśnego z eksploatowanego przez siebie obszaru leśnego. Niewyrąbane do powyższego terminu i niewywiezione drzewo, jak również materjał leśny staje się własnością sprzedawcy bez żadnej za to z jego strony zapłaty.

§ 4. W ciągu trwania eksploatacji lasu sprzedaż i wywiezienie drzewa i materjału leśnego poza obręb eksploatowanego lasu zależnem jest od uiszczania przez nabywcę należnych sprzedawcy rat. Tym sposobem nabywca już obecnie po wpłaceniu przy tym akcie na poczet ceny 128.000 złotych ma prawo sprzedać i wywieźć ... metrów sześciennych drzewa szczapowego i ... metrów^3 materjału leśnego. Następnie nabywca może sprzedać i wywieźć: a) po zapłaceniu pierwszej raty reszty ceny 82.000 złotych— ... metrów sześciennych drzewa szczapowego i ... metrów^3 materjału leśnego, b) po zapłaceniu drugiej raty—68.000 złotych ... metrów sześciennych drzewa szczapowego i ... metrów^3 materjału leśnego, c) po zapłaceniu trzeciej raty - 102.000 złotych ... metrów sześciennych drzewa szczapowego i ... metrów^3 materjału leśnego i d) po zapłaceniu czwartej i ostatniej raty—resztę drzewa i materjału leśnego z całego eksploatowanego obszaru leśnego. W razie gdyby przy sprzedaży lub wywozie przekroczył nabywca powyższe ilości drzewa lub materjału leśnego, cała przypadająca w tym czasie sprzedawcy reszta ceny podlegać będzie bezzwłocznej zapłacie, bez wezwania, wraz z procentem w stosunku 15% rocznie od dnia uchybienia do dnia rzeczywistej zapłaty.

§ 5. W ciągu trwania niniejszej umowy nabywca ma prawo na eksploatowanym przez siebie leśnym obszarze stawiać baraki dla swej administracji, służby i robotników oraz tartak, które to baraki i tartak z upływem terminu eksploatacji nabywca obowiązany jest własnym kosztem rozebrać i uprzątnąć. W razie gdyby nabywca zadość temu nie uczynił, pozostałe na miejscu rozebrane, bądź jeszcze nierozebrane budynki i tartak stają się własnością sprzedawcy bez jakiejkolwiek za to z jego strony zapłaty.

§ 6. Nabywcy, względnie jego pracownikom przysługuje prawo w ciągu trwania niniejszej umowy korzystać z pięciu hektarów gruntu, przyległego do eksploatowanego lasu, pod uprawę kartofli, jak również korzystać z pastwiska dla dwóch krów w obrębie leśnej przestrzeni.

§ 7. Nabywca dla wywozu drzewa i materjału leśnego z eksploatowanego obszaru leśnego ma prawo korzystać ze wszystkich dróg, istniejących w lesie i w dobrach Gawędowo.

§ 8. Jako jeden z istotnych warunków niniejszej umowy, sprzedawca obowiązuje się oddać bezpłatnie do użytku nabywcy plac z dóbr Gawędowo powierzchni około 5.000 m.^{2} w pobliżu toru kolejowego na skład drzewa i materjału leśnego z eksploatowanego przez nabywcę lasu. Warunek ten oraz warunek, wyszczególniony w § 6 tego aktu, brane były pod uwagę przy ustaleniu ceny sprzedażnej za las.

§ 9. Sprzedawca poręcza nabywcy za spokojne i przez nikogo niezakłócone eksploatowanie lasu, objętego niniejszą umową.

§ 10. W razie gdyby w wypadkach, przewidzianych w §§ 2 i 4 niniejszej umowy, przypadająca jeszczę do zapłaty sprzedawcy reszta ceny stała się odrazu wymagalną, a nabywca jej mimo to nie uiścił, sprzedawca wtedy będzie mógł celem zabezpieczenia swych praw żądać wstrzymania wyrębu oraz oddania wyrąbanego drzewa i materjału leśnego w sekwestr osobie przez siebie wskazanej.

§ 11. Nabywca praw swych z umowy niniejszej w całości lub częściowo nie może odstąpić osobom trzecim bez zezwolenia na piśmie sprzedawcy.

§ 12. Nabywca ma prawo na swój jednostronny wniosek ujawnić akt niniejszy w dziale III wykazu hipotecznego dóbr Gawędowo.

§ 13. Koszty aktu tego ponosi nabywca.

§ 14. Nabywca Natan Baumwald oświadczył, iż las, stanowiący przedmiot niniejszy, osobiście na miejscu obejrzał, o jego stanie, obszarze i granicach naocznie się przekonał, na tem poprzestaje i umowę niniejszą przyjmuje i akceptuje.

§ 15. Przy akcie niniejszym załącza się zaświadczenie Wojewody Warszawskiego z dnia... Nr... o udzieleniu zezwolenia na zmianę rodzaju użytkowania leśnego obszaru, objętego tym aktem.

Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypisy aktu tego należy wydać każdej ze stron i dla ujawnienia hipotecznego. Pobrano w gotowiźnie opłaty stemplowej 1% 4.820 złotych, tytułem 10% nadzwyczajnego dodatku 482 złote, na rzecz miasta ... złote i na rzecz notarjusza (art. 2 taksy not.) ... złotych.

(Art. 1582, 1583, 1589, 1591, 1593, 1598, 1602 — 1604, 1625—1640, 1641—1649, 1650—1654 K. C.; dekret o miarach z d. 8 lutego 1919 r. w brzmieniu ustalonem obwieszczeniem Min. Przem. i Handlu z d. 28 czerwca 1928 r. Dz. Ust. Nr. 72/1928 poz. 661; art. 26 p. a) Rozporządz. Prez. Rzeczp. 24.VI.1927 o zagospodarowaniu lasów niepaństwowych Dz. Ust. Nr. 57 poz. 504; art. 66, 67 ust. stemplowej).

51) Sprzedaż przedsiębiorstwa handlowego.

Stawili się... 1) Michał Kolanowski... i 2) Bronisław Minusiński... i zawarli akt kupna-sprzedaży osnowy następującej:

§ 1. Michał Kolanowski oświadczył, iż jest właścicielem przedsiębiorstwa zarejestrowanego w Sądzie Okręgowym w Warszawie, pod firmą „Wytwórnia i Magazyn Mebli Michał Kolanowski" w Warszawie, przy ulicy Śniadeckich Nr. 64. Aktem niniejszym Michał Kolanowski powyższe należące doń przedsiębiorstwo wraz z firmą i aktywami, objętemi oddzielną, w dwóch egzemplarzach sporządzoną i przez strony podpisaną specyfikacją, sprzedaje Bronisławowi Minusińskiemu za dobrowolnie umówioną cenę 194.000 złotych.

§ 2. Cena sprzedażna 194.000 złotych zaspakaja się w sposób następujący: A) Sprzedawca potrąca z ceny i przekazuje do zapłaty na nabywcę, ten ostatni zaś przejmuje długi przedsiębiorstwa w sumie ogólnej 82.240 złotych, wyszczególnione w oddzielnym do tego aktu załączonym wykazie pod pozycjami od 1 do 26 włącznie i od 28 do 37 włącznie; B) Sprzedawca przyznaje, iż na poczet ceny, tytułem zadatku, otrzymał od nabywcy w gotowiźnie jeszcze przed sporządzeniem tego aktu 30.000 złotych i z odbioru kwituje; C) Reszta ceny, wynosząca 81.760 złotych ma być uiszczona przez nabywcę w sposób, wyszczególniony poniżej w § 3 tego aktu.

§ 3. Wyżwspomnianą resztę ceny 81.760 złotych nabywca uznaje za swój osobisty dług, który niezależnie od odpowiedzialności z wszelkiego innego swego majątku, zabezpiecza na nabywanym przez siebie tym aktem przedsiębiorstwie z przywilejem z artykułu 7 punktu 5 prawa o przywilejach i hipotekach z 1825 roku. Sumę tę 81.760 złotych nabywca obowiązuje się uiścić sprzedawcy w gotowiźnie, w tej kancelarji, ponosząc koszty pokwitowania, w następujących terminach, a mianowicie: a) po wykonaniu przez sprzedawcę zobowiązania, wyłuszczonego w § 4 niniejszego i z upływem piętnastu dni od daty, położonej przez sędziego rejestrowego na numerze gazety urzędowej, zawierającej ogłoszenie o zbyciu przedsiębiorstwa — 41.760 złotych; b) w ciągu sześciu miesięcy od daty dzisiejszej—15.000 złotych i c) w ciągu następnych trzech miesięcy—25.000 złotych, bez procentu. W razie niezapłacenia w terminie pierwszej lub drugiej raty, cała przypadająca sprzedawcy reszta ceny podlega bezzwłocznej przedterminowej zapłacie wraz z procentem 12% rocznie od uchybienia do dnia zapłaty. Od uchybienia terminu płatności trzeciej raty liczyć będzie procent 12% rocznie do dnia uiszczenia. We wszystkich tych wypadkach bieg procentu nie może hamować dochodzenia kapitału.

§ 4. Sprzedawca poręcza nabywcy, że poza długami, wyszczególnionemi w załączonym do tego wykazie, żadne inne długi na sprzedawanem obecnie przedsiębiorstwie nie ciążą. Co się zaś tyczy nieprzejętych przez nabywcę długów, wymienionych w wykazie pod pozycjami 27 i 38, to długi te sprzedawca obowiązuje się sam uiścić z własnych środków i swoim staraniem jeszcze przed terminem płatności pierwszej raty ceny 41.760 złotych.

§ 5. W razie zgłoszenia we właściwym czasie sprzeciwu przeciwko wypłacie przypadającej sprzedawcy reszty ceny przez wierzyciela, którego należność została pominięta w załączonym do tego aktu wykazie, lub przez wierzyciela, którego należność, choć wymieniona w wykazie, nie została jednak przejęta przez nabywcę, ten ostatni będzie miał prawo przypadającą od niego wówczas resztę ceny względnie jej część w terminie płatności złożyć za sprzedawcę do depozytu sądowego na pokrycie należności sprzeciwiających się wierzycieli.

§ 6. W posiadanie majątku przedsiębiorstwa, objętego tym aktem, nabywca wchodzi z dniem dzisiejszym i od tej pory do niego należą dochody i ciążą go wszelkie rozchody, związane z prowadzeniem i własnością przedsiębiorstwa, z wyjątkiem podatków i opłat skarbowych i komunalnych, świadczeń socjalnych i ceny najmu lokali, wszystko to bowiem ciąży nabywcę dopiero od dnia pierwszego przyszłego miesiąca.

§ 7. Wraz z przedsiębiorstwem przechodzi na nabywcę również i prawo do najmu dotychczasowego lokalu, co zresztą zostało uwzględnione przy ustaleniu ceny sprzedażnej przedsiębiorstwa. Ponieważ przelew praw do najmu lokalu zależnym jest od zgody właściciela domu, przeto sprzedawca obowiązuje się uzyskać w tym względzie potrzebne zezwolenie. Jeżeli w związku z tem cena najmu zostanie przez właściciela domu podwyższona, to sprzedawca winien jest bezzwłocznie zwrócić nabywcy powstałą stąd różnicę za czas do ekspiracji obecnej umowy najmu, gdyby zaś tego odrazu nie uczynił, nabywca może potrącić powyższą nadwyżkę ceny najmu z najbliższej raty reszty ceny.

§ 8. Nabywca obowiązuje się dotrzymać wszelkich zobowiązań sprzedawcy względem pracowników przedsiębiorstwa z zachowaniem przepisów prawa i przyjętych zwyczajów.

§ 9. Nabywca oświadczył, iż osobiście się na miejscu przekonał o stanie przedsiębiorstwa i wymienionych w przytoczonej wyżej jego aktywach, na tem poprzestając, kupno niniejsze przyjmuje i akceptuje.

§ 10. Koszty aktu tego strony ponoszą wspólnie.

§ 11. Odpis aktu niniejszego wraz z odpisem załączonego przy nim wykazu podlega złożeniu przy zgłoszeniu zbycia przedsiębiorstwa do rejestru handlowego u sędziego rejestrowego.

Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypis aktu tego należy wydać każdej ze stron. Pobrano w gotowiźnie opłaty stemplowej 1% 1.940 złotych, tytułem 10% dodatku 194 złote, na rzecz miasta ... złote i na rzecz notarjusza ... złotych.

(Art. 64—67, 24, 31, 2 p. 1, art. 3, 4, 7, 14, 15, 17 dekretu o rejestrze handlowym Dz. Ust. Nr. 14/1919 r. poz. 164; art. 1582, 1594 — 1597, 1602 — 1604, 1650, 1652 Kod. Cyw.; art. 66 i 70 ust. stempl.).

52) Przyrzeczenie sprzedaży dóbr ziemskich.

Stawili się... 1) Bolesław Konopka... i 2) Włodzimierz Zaremba... i zawarli akt osnowy następującej:

§ 1. Bolesław Konopka oświadczył, iż będąc właścicielem dóbr ziemskich Danuszewice, w Powiecie Kozienickim, Województwie Lubelskim położonych, aktem niniejszym powyższe dobra, zawierające powierzchni według wykazu hipotecznego 186 ha

1430 m², wraz z zabudowaniami i wyszczególnionemi w oddzielnej w dwóch egzemplarzach sporządzonej i przez strony podpisanej specyfikacji inwentarzem żywym i martwym, oraz krescencją i ze wszystkiem, co się na gruncie znajduje, co z natury swej i przeznaczenia na zasadzie prawa stanowi nieruchomość, w granicach i przestrzeni, jak sam posiada i posiadać ma prawo, w stanie, w jakim dobra te obecnie się znajdują, przyrzeka sprzedać Włodzimierzowi Zarembie za dobrowolnie ryczałtem umówioną cenę 366.000 złotych.

§ 2. Od sprzedaży tej wyłącza się meble i urządzenie domowe, znajdujące się w dworskim domu mieszkalnym.

§ 3. Cena sprzedażna 366.000 złotych zaspakaja się w sposób następujący:

A) Sprzedawca potrąca z ceny i przekazuje do zapłaty na nabywcę, akceptującego ten przekaz, długi obciążające sprzedawane dobra, mianowicie: a) nieumorzony w wysokości 123.500 złotych dług z pożyczki Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w sumie nominalnej 138.000 złotych, b) wierzytelność 10.000 dolarów Adama Kąskowskiego; biorąc za podstawę kurs dolara 8 złotych 90 groszy, ogólna suma przekazywanych na nabywcę długów wynosi 212.500 złotych;

B) Sprzedawca przyznaje, iż na poczet ceny, tytułem zadatku, otrzymał od nabywcy przy podpisaniu niniejszej umowy w gotowiźnie 30.000 złotych i z odbioru kwituje;

C) przy zawarciu aktu kupna sprzedaży nabywca obowiązany jest wpłacić sprzedawcy na poczet ceny 77.850 złotych;

D) resztę ceny, wynoszącą 75.650 złotych i stanowiącą równowartość 8.500 dolarów U. S. A., nabywca zabezpieczy jako swój dług w sumie 8.500 dolarów na nabywanych przez siebie dobrach na rzecz sprzedawcy łącznie z dziesięcio procentową kaucją na nieuprzywilejowane procenty oraz koszty, z dwuletnim terminem płatności tej sumy w efektywnych dolarach U. S. A. od daty zawarcia aktu kupna sprzedaży, z procentem 12% rocznie, płatnym kwartalnie zgóry, pozatem ze wszystkiemi warunkami i rygorami, ogólnie przyjętemi w praktyce notarjalno-hipotecznej, z zastrzeżeniem atoli pierwszeństwa hipotecznego dla wszelkiego rodzaju i wysokości pożyczek Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego jakie mogą być udzielone na dobra Danuszewice pod warunkiem jednak spłaty i wykreślenia z wykazu hipotecznego poprzedzającej resztę ceny wierzytelności 10.000 dolarów Adama Kąskowskiego.

§ 4. Posiadanie dóbr przechodzi na nabywcę z dniem zawarcia aktu kupna sprzedaży i od tej pory do niego należą dochody i obciążają go podatki oraz wszelkie rozchody, związane z własnością dóbr. Co do dochodów, podatków i wszelkich rozchodów pomiędzy stronami nastąpi obrachunek przy podpisaniu aktu kupna sprzedaży.

§ 5. Nabywca obowiązuje się dotrzymać umów, zawartych przez sprzedawcę: a) z Walentym Gryziołkiem w przedmiocie wypuszczenia temu ostatniemu młyna wodnego w dobrach Danuszewice z terminem do dnia ... za cenę najmu ... złotych rocznie i b) z administratorem dóbr Jerzym Kolejnickim do dnia...

§ 6. Nabywca obowiązany jest wyjednać zezwolenie właściwego urzędu ziemskiego na kupno dóbr Danuszewice najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od daty dzisiejszej. Sprzedawca ze swej strony obowiązany jest mu w tem współdziałać przez dostarczenie potrzebnych w tym celu dokumentów oraz podpisywanie wymaganych przez urzędy ziemskie podań i deklaracji.

§ 7. Sporządzenie urzędowego aktu kupna sprzedaży odbędzie się w kancelarji Notarjusza... w Radomiu w dniu... bez wezwania.

§ 8. W razie niestawiennictwa jednej ze stron w powyżej określonym terminie lub w razie niedojścia z jej winy do skutku aktu kupna sprzedaży umowa niniejsza rozwiązuje się ze wszystkiemi dla strony winnej skutkami, przewidzianemi w art. 1590 Kod. Cyw.

Gdyby jednak nabywcy przed wpływem powyższego terminu (§ 7) zostało definitywnie na piśmie odmówione przez urząd ziemski zezwolenie na kupno dóbr Danuszewice, umowa niniejsza rozwiązuje się bez winy obu stron i dany sprzedawcy przez nabywcę przy podpisywaniu niniejszej umowy zadatek podlega zwrotowi temu ostatniemu przy jednoczesnem wykreśleniu przez niego z wykazu hipotecznego wniesionych na mocy tego aktu wpisów.

§ 9. Na pewność wykonaia warunków niniejszej umowy, w szczególności zaś ewentualnego zwrotu podwójnego zadatku sprzedawca Bolesław Konopka zapisuje na rzecz nabywcy Włodzimierza Zaremby na dobrach Danuszewice kaucję do wysokości 60.000 złotych i zezwala na wniesienie tej kaucji do działu IV wykazu hipotecznego wspomnianych dóbr. Nadto sprzedawca zgadza się na wniesienie do działu III tegoż wykazu wpisu o przyrzeczeniu sprzedaży dóbr Danuszewice.

§ 10. Koszty aktu niniejszego oraz aktu kupna sprzedaży ponoszą strony wspólnie, w równych częściach.

§ 11. Włodzimierz Zaremba oświadczył, iż dobra Danuszewice osobiście na miejscu obejrzał, o ich granicach, przestrzeni, stanie zabudowań i inwentarzy naocznie się przekonał, wiadomy mu jest obecny stan wykazu hipotecznego, na tem poprzestaje i umowę niniejszą na przytoczonych wyżej warunkach przyjmuje. Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypis aktu tego należy wydać każdej ze stron. Pobrano w gotowiźnie opłaty stemplowej 0,2% 732 złote, tytułem 10% dodatku 73 złote 20 gr., opłaty hipotecznej 10 złotych i na rzecz notarjusza (art. 4 taksy not.). ...zł.

Treści do wykazu hipotecznego.

Dział III. Kol. Główna Nr. kolejny. Czyni się wzmianka, iż Bolesław Konopka należące doń dobra niniejsze przyrzekł sprzedać Włodzimierzowi Zarembie za cenę 366.000 złotych. Co tu zapisano na zasadzie aktu, zeznanego w tej księdze w dniu... Nr...

Dział IV. Kol. Gł. Nr. kolejny 60.000 (wyr.) złotych kaucji Bolesław Konopka na należących doń dobrach niniejszych zapisał na rzecz Włodzimierza Zaremby na zabezpieczenie wykonania warunków umowy przyrzeczenia sprzedaży, zawartej aktem zeznanym w tej księdze w dniu... Nr... w szczególności zaś na zabezpieczenie ewentualnego zwrotu podwójnego zadatku. Co tu zapisano na zasadzie... (j. w.)

Przeczytano, przyjęto i podpisano.

(art. 1583, 1589, 1590 K. C.; Rozp. tymcz. Rady Ministrów 1. IX. 1919 r. Dz. Pr. Nr. 73 poz. 428; art. 134 ust. stempl.)

Z notarjatu francuskiego.

38 Kongres notarjuszów Francji.

Doroczny, 38-y z kolei, Kongres notarjuszów Francji, zwołany przez Zrzeszenie Narodowe (l'Association Nationale des Notaires de France), odbył się w dniach 13—15 czerwca r. b. w mieście Vittel.

W sprawozdaniu z Kongresu tego uderza szerokie ujęcie spraw ogólnych na tle zagadnień korporacyjnych.

W sprawozdaniu p. Voituriez, prezesa Zrzeszenia Narodowego, znajdujemy głęboką charakterystykę obecnego kryzysu gospodarczego, społecznego i moralnego, który stał się udziałem całego świata, i w związku z tem szereg wskazań dla notarjatu, powołanego do współdziałania w zwalczaniu źródeł i objawów kryzysu. Zaznaczyć należy, że notarjat we Francji ma większe w tym względzie możliwości spełnia on bowiem różne czynności administracyjno-majątkowe, obce notarjuszom w innych krajach. Warto zwrócić uwagę, że sprawozdanie swe p. Prezes Voituriez zakończył apelem do sił moralnych korporacji, które przeważyć mogą i muszą nacisk bezdusznego materjalizmu, przyczem z dumą zawołał, że notarjat francuski zawsze wysoko nosił sztandar moralności zawodowej i ogólnej.

Kongres powziął szereg uchwał w sprawach ogólnych (o roli notarjatu w ewolucji gospodarczej narodu), w sprawach prawnych (stanowisko w stosunku do różnych aktualnych projektów prawodawczych) i w sprawach zawodowych (ubezpieczenia, odpowiedzialność zawodowa, organizacje notarjalne, stosunek do pracowników i t. p.). Między innemi Kongres powziął uchwałę w aktualnej obecnie we Francji sprawie dopuszczenia kobiet do notarjatu, zaznaczając, że uprzednio musi być zreformowane ustawodawstwo familijne i małżeńskie.

Nie możemy oczywiście szczegółowo omawiać uchwał Kongresu, musimy jednakże zaznaczyć, że uchwały te, na tle przebiegu prac Kongresu, wykazują wysokie uspołecznienie i szeroki rozwój organizacyjny notarjatu francuskiego.

Z Oddziału Związku P. N. i H. w Sosnowcu.

Kasa koleżeńska. Zebrania dyskusyjne. Kontakt z Zarządem Głównym.

Z dniem 1 czerwca rb. miejscowy Zarząd Oddziału uruchomił pożyczkową Kasę koleżeńską.

Wobec ciężkich czasów, jakie obecnie panują, Zarząd Oddziału, uruchamiając Kasę, liczył na to, że członkowie Związku w dobrze zrozumianym własnym interesie zapiszą się do niej gremjalnie, lecz, niestety, tak się nie stało. Winą główną tej abstynencji jest małe jeszcze uspołecznienie pracowników Notarjatu i Hipoteki, a przytem brak poczucia solidarności. „Ja pożyczki nie potrzebuję, więc poco mam się zapisywać na członka", mówi jeden. Inny zażądał pożyczki, ale z powodu braku gotówki w Kasie nie otrzymał zaraz pieniędzy: obraził się i przestaje być członkiem Kasy.

W dniu 26 czerwca rb. odbyło się pierwsze zebranie dyskusyjne członków Związku. Na zebraniu tem były wygłoszone dwa referaty: kol. R. Hertesa pod tytułem „Własność górnicza" i kol. J. Kleczki pod tytułem „O darowiznach". Nad temi referatami, a szczególniej nad pierwszym z nich, oraz nad ogólnemi sprawami zawodowemi wyłoniła się bardzo obszerna dyskusja. Członków zebrało się niezbyt wiele, lecz duże zainteresowanie, jakie okazali obecni, potwierdziło zapatrywanie Zarządu, że urządzanie zebrań dyskusyjnych da oczekiwane rezultaty.

Wreszcie ważnem zdarzeniem w życiu Oddziału była wizyta oficjalna delegata Zarządu Głównego kol. Pieczyńskiego. Przy tem pierwszem zetknięciu się członków Zarządu naszego Oddziału z przedstawicielem Zarządu Głównego zostały omówione obszernie i wyczerpująco wszystkie sprawy życia zawodowego. Delegat położył główny nacisk na konieczność należenia wszystkich członków Oddziału do Kasy Pogrzebowej, członkowie zaś Zarządu Oddziału apelowali do Zarządu Głównego, by jaknajintensywniej i jaknajśpieszniej oddał się pracy zorganizowania wszystkich pracowników Notarjatu i Hipoteki.

Ż.

Sosnowiec, w lipcu 1932 r.

W następnym numerze

który wyjdzie 15 sierpnia 1932,

ukażą się między innemi następujące prace i artykuły:

WŁADYSŁAWA MODRZEWSKIEGO

W sprawie art. 67 projektu ustawy notarjalnej.

EDWARDA PIETRASIEWICZA

Zajęcie funduszów komunalnych znajdujących się u notarjusza.

BRONISŁAWA RAKOWIECKIEGO i JÓZEFA SZONERTA

Dyskusja w kwestji rozwiązania darowizny.

KAROLA WERKOWSKIEGO

Retrospektywny rzut oka na dzieje notarjatu.

WIKTORA NATANSONA (W. N.)

Kodeks Etyczny. I. Za czy przeciw?

P O R A D N I K.

ST. GOŁACKI W BARANOWICZACH.

(k. w.) Jeżeli dobrze zrozumieliśmy pytanie, to umowa, o której Pan wspomina, nie polega na dostarczeniu za określoną cenę przez Iksa Igrekowi na plac tego ostatniego zrębu (budynku z drzewion zgruba ociosanych i związanych z sobą naprędce), lecz na sprzedaży za pewną cenę postawionego narazie na cudzym gruncie zrębu, który ma być przez Igreka zabrany i przeniesiony na jego plac. W tym to przypadku należałoby właściwie pobrać opłatę stemplową w wysokości 1% od ceny stosownie do art. 66 ust. stemplowej.

Atoli według wykładni Nr. 105 Ministerstwa Skarbu (L. D. V. 9192/6/27, Dz. Urz. 33—34/1927, poz. 355) pisma, stwierdzające umowę sprzedaży budynku bez jednoczesnej sprzedaży placu, na którym budynek stoi, podlegają opłacie stemplowej w wysokości 4%, bez względu na to, czy takie ujęcie umowy zostało spowodowane tem, że ktoś wystawił budynek na cudzym gruncie, czy też tem, że właściciel budynku, będący zarazem właścicielem placu, sprzedaje mimo to budynek bez placu.

Zawarte w takiej umowie postanowienie, że właściciel budynku sprzedaje (lub, że go nabywca kupuje) „na rozbiórkę“ nie ma znaczenia w kwestji wysokości opłaty. Jeżeli jednak udowodniono zaświadczeniem władzy, sprawującej nadzór nad budownictwem (§ 102 przep. wyk. do ust. stempl.), że budynek został rozebrany w ciągu 6 miesięcy od dnia sporządzenia pisma, stwierdzającego umowę, to izba skarbowa, zastosowując analogicznie artykuł 49 (ustęp 2) ust. stemplowej, obniży opłatę na kwotę, obliczoną według stawki 1%, przewidzianej w art. 66 ust. stemplowej.

Wykładnię tę, jeżeli chodzi o sprzedaż budynku na cudzym gruncie, uważamy za niesłuszną nawet ze stanowiska ustawy stemplowej. Ustawa stemplowa w artykule 12 in fine za nieruchomość poczytuje jedynie: 1) grunt oraz przedmioty z nim złączone (budynki, rośliny od gruntu nieoddzielone i t. p.); 2) prawo wieczystej dzierżawy; 3) prawo zabudowy (specjalnie przewidziane w prawie dzielnic popruskiej, poaustryjackiej i na Kresach Wschodnich); 4) prawo żądania, aby rzecz nieruchoma (p. 1, 2, 3, 5) została oddana na własność; 5) prawo do majątku spadkowego o tyle, o ile składa się z rzeczy nieruchomych.

Tym sposobem budynek bez gruntu żadną miarą nie może być uważany za nieruchomość, a jest nią dopiero wtedy, gdy własność budynku połączona jest z własnością gruntu w osobie jednego i tego samego właściciela.

Według art. 552 Kod. Cyw. własność gruntu pociąga za sobą własność tego, co się znajduje zewnątrz i wewnątrz. Gdy więc trzeci postawi budynek ze swoich materjałów na cudzym gruncie, właściciel gruntu ma prawo stosownie do art. 555 Kod. Cyw. albo zatrzymać ten budynek, zwracając wartość materjałów i cenę roboty, albo zmusić trzeciego do uprzątnięcia budynku.

Jeżeli w tych oto okolicznościach sporządzone zostanie pismo, stwierdzające otrzymanie przez owego trzeciego wartości pieniężnej materjałów i ceny roboty, to pismo to oczywiście, nie może być pod względem stemplowym uważane za sprzedaż budynku - nieruchomości, lecz za pokwitowanie z odbioru kosztów postawienia budynku — z opłatą stemplową według art. 136 (ustęp 3) ustawy stemplowej.

J. WRÓBLEWSKI w SOSNOWCU.

(e. p.) Na zapytanie, czy świadectwo ubóstwa zwalnia od opłat pisarskich przy sporządzaniu wniosków w kancelarjach hipotecznych, odpowiadamy negatywnie. Świadectwo ubóstwa zwalnia tylko i jedynie od opłat państwowych (sądowych i skarbowych), jako wydane przez organ Państwa — Sąd, nie może natomiast Państwo polecić pisarzowi hipotecznemu, aby ponosił koszta w czyimś obcym mu a prywatnym interesie. Analogji z kosztami, jakie wykłada obrońca z urzędu w tym wypadku niema, gdyż ta ostatnia sprawa jest ustawodawczo uregulowana.

Skutki zawiłej redakcji ustaw.

O ciężarach darowizn.

Wobec udzielonej w „Poradniku“ Nr. 20—28 „Nota-Teki“ p. Piotrowi Grudnikowi w Zwoleniu odpowiedzi, iż „świadczenia na rzecz darczyńcy stanowią ciężar darowanego mienia, który to ciężar podlega nawet potrąceniu z wartości objektu darowizny“, co byłoby słuszne ze względu na wyraźne brzmienie art. 3 i 5 przepisów o opodatkowaniu spadków i darowizn na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej, ogłoszonych w Dz. Ust. Nr. 55/1923 poz. 391, gdyby nie istnienie tam jeszcze art. 7, punkt 3, i w konsekwencji art. 28—3 i 32,— uważałbym za pożyteczne podanie do wiadomości osób interesowanych następującego wyciągu z wyjaśnienia, danego prezesowi sądu okręgowego przez rejenta, na skutek postawienia go przez władzę fiskalną w stan oskarżenia z powodu mimowolnego uchybienia tym przepisom.

„Przy spisaniu rzeczonego aktu (dział za życia) z części, przypadłej Kazimierzowi H., potrącona została wartość dożywotniego użytkowania rodziców, gdyż stosownie do art. 3 przepisów o opodatkowaniu spadków i darowizn za podstawę wymiaru podatku przyjmuje się czystą wartość nabytego majątku po potrąceniu długów i ciężarów od wartości ogólnej, a ciężarem takim niewątpliwie jest i prawo dożywotniego użytkowania. Do takiego wniosku upoważnia niezależnie od art. 3 powołanej ustawy jeszcze jej art. 5, w szczególności zaś przedostatni jego ustęp, podający przepisy kapitalizacji użytkowania. Wyjątek od ogólnej tej zasady, zawarty w ustępie 3 art. 7 o niepotrącaniu wartości użytkowania wartości przedmiotu, poddanego użytkowaniu, przeoczony został dlatego tylko, że właściwem miejscem dla wyjątku tego zdawałby się raczej art. 3 lub następny, na co wskazuje nawet ustęp pierwszy art. 7. Wobec tego uchybienie art. 7—3, a w związku z nim i art. 28 z dalszą konsekwencją z art. 32, zaszło nie ze złej woli lub zaniedbania notarjusza czy jego kancelarji, lecz jedynie przez niedopatrzenie wskutek niedoskonałości zmysłów ludzkich, czemu w danym wypadku niemało sprzyja sam układ powołanych przepisów fiskalnych, stanowić mających jednolity tekst różnych wzajemnie dopełniających się lub znoszących przepisów, poczynając od pierwszej ustawy z dn. 29 maja 1920 roku (D. U. Nr. 49 poz. 299).“

Zawiła redakcja ustawy, sprzeczność pomiędzy jej artykułami 3, 5 a 7 — oto tytuły do chwytania rejentów na... gorącym uczynku.

W. W.

DZIAŁ SKARBOWY.

Podstawa wymiaru opłaty stemplowej przy rozłożeniu ceny kupna na raty.

Ministerstwo Skarbu w wykładni L. D. V. 7601/5/31 poz. 344 podało do wiadomości następujące orzeczenie Najwyższego Trybunału Administracyjnego, dotyczące wymiaru opłaty stemplowej od aktów sprzedaży przy rozłożeniu ceny kupna na raty:

W przypadku konkretnym została sporządzona umowa sprzedaży nieruchomości, zawierająca postanowienia następujące: „strona sprzedająca sprzedaje, a strona kupująca kupuje wymienioną nieruchomość za cenę 2.950.000 dolarów". W dalszym ciągu umowa zawiera postanowienie, iż powyższa cena ma być uiszczona w 31 ratach półrocznych nieoprocentowanych, z których pierwsze 30 mają wynosić po 95.000 dol., ostatnia 100.000 dolarów. W związku z tem strony postanowiły: „o ileby raty powyższe najpóźniej do dwóch miesięcy po dniu ich płatności zapłacone nie zostały, strona sprzedająca będzie uprawniona domagać się bezzwłocznej zapłaty całej pozostałej reszty".

Urząd skarbowy wziął za podstawę wymiaru opłaty stemplowej, przewidzianej w art. 52 u. o. s., kwotę 2.950.000 dol.

Jeszcze przed dokonaniem wymiaru strony w podaniu, wniesionem do urzędu skarbowego, wystąpiły z zapatrywaniem, że w określonych wyżej 31 ratach „mieści się częściowo cena kupna t. j. kapitał i częściowo odsetki od tej ceny z powodu rozłożenia jej na raty, wobec czego opłacie stemplowej podlega tylko ta część rat, która przypada na kapitał". Zarazem strony przedstawiły „plan umorzeń", określający sposób obliczenia kwoty 95.000 dol., stanowiącej ratę półroczną, a w szczególności wyjaśniający, że rata półroczna zawiera zwiększający się w każdem półroczu kapitał, umarzający cenę kupna, oraz zmniejszający się odpowiednio w każdem półroczu procent od każdoczesnej reszty ceny kupna. Na podstawie tego „planu umorzenia" strony doszły do wniosku, że tylko kwota 1.504.501 dol. stanowi właściwą cenę kapna i przyjętą zgodnie przez strony wartość przedmiotu sprzedaży, reszta zaś stanowi odsetki od zakredytowanej ceny kupna. Strony żądały więc zarówno w podaniu, wniesionem przed dokonaniem wymiaru, jakoteż w odwołaniu, aby za podstawę wymiaru została wzięta kwota 1.504.501 dol.

Najwyższy Trybunał Administracyjny (Rej. 3067/28) oddalił skargę na orzeczenie Izby Skarbowej, na mocy którego odwołanie nie zostało uwzględnione, a w motywach podał m. i. co następuje:

„Art. 6, ustęp drugi u. o. s. stanowi, iż w wypadku, gdy według części drugiej ustawy należy wziąć za podstawę wymiaru wartość rzeczy, wartość tę ma podać podatnik i od tej podanej wartości wymierza się opłatę. Otóż wartość tę podali podatnicy w piśmie, stwierdzającem zawarcie umowy kupna sprzedaży, wyrażając ją w cenie kupna. Jeśli tedy wobec powyższego postanowienia kontraktu, w którym jasno i bez żadnych zastrzeżeń wartość rzeczy, wyrażająca się w cenie kupna, podaną została przez podatników w kwocie 2.950.000 dol., władza skarbowa nie uwzględniła odbrębnego i żadnemi dowodami nie popartego oświadczenia skarżących, iż w tej sumie prócz ceny kupna mieszczą się także odsetki, które winny być potrącone z kapitału, gdyż takie potrącenia mają zazwyczaj miejsce, to w tem postępowaniu władzy pozwanej Najwyższy Trybunał Administracyjny nie mógł dopatrzeć się ani wadliwości postępowania (nierozprawienie się z zarzutem odwołania), ani też obrazy ustawy.

Zarzut wreszcie, iż ustawa nie wymaga, by podanie wartości musiało się mieścić w samym kontrakcie, nie może być w tem ujęciu uznany za uzasadniony. W art. 6 ustępie drugim u. o. s. wprawdzie nie powiedziano, iż wartość musi być podana i zamieszczona w kontrakcie; w braku więc tych danych musiałaby władza skarbowa wezwać podatnika do podania wartości poza kontraktem. Jeśli jednak, jak w konkretnym wypadku podatnik podał już w kontrakcie wartość rzeczy, a następnie w odrębnem oświadczeniu podaje inną wartość i naprowadza okoliczności sprzeczne z osnową kontraktu, nie popierając ich ponadto dostatecznemi dowodami, to władza skarbowa nie miała obowiązku uwzględnić tego rodzaju oświadczenia".

Sprawy personalne.

Mianowania.

RZEWUSKI BOLESŁAW, kandydat notarjalny, mianowany notarjuszem w Czortkowie.

Odwołania.

ŁODZIEWSKI WINCENTY, wice-prezes Sądu Okręgowego w Warszawie, odwołany z delegacji do p. o. notarjusza przy Wydz. Hip. Sądu Okręg. w Warszawie z dn. 31.VII. 1932 r.

WODZIŃSKI RODZISŁAW ALEKSANDER, sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie, odwołany z delegacji do p. o. pis. hip. przy Wydz. Hip. Sądu Okręg. w Nowogródku z dniem 31. VIII. 1932.

Delegacje.

OGULEWICZ WITOLD, sędzia Sądu Okręgowego w Warszawie, delegowany do p. o. notarjusza przy Wydz. Hip. Sądu Okręg. w Warszawie z dn. 1.VIII. 1932 r. do odwołania.

MYSZKOWSKI WACŁAW, wice-prezes Sądu Okręgowego w Łucku, delegowany do p. o. pis. hip. przy Wydz. Hip. Sądu Okręg. w Łucku od 1.IX. 1932 r. do odwołania.

Polski Kodeks Karny

zaczyna obowiązywać 1.IX.32.

W № 60 Dziennika Ustaw ogłoszono w trybie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z mocą ustawy pod poz. 571—Kodeks Karny z dnia 11 lipca 1932 r., pod poz. 572—Prawo o wykroczeniach z tejże daty i pod poz. 573 — przepisy wprowadzające kodeks karny i prawo o wykroczeniach.

Wszystkie wymienione akty prawodawcze zaczynają obowiązywać z dniem 1 września r. b.

W ten sposób za kilka już tygodni Polska będzie miała jednolite własne prawodawstwo karne.

Nowy Kodeks Karny obejmuje w części ogólnej 92 artykuły, w części szczególnej zaś tylko 201 artykułów, razem 293 artykuły i 2 artykuły końcowe (294 i 295).

W następnych numerach pisma będziemy usiłowali dać ogólną charakterystykę Polskiego Kodeksu Karnego z pobieżnem ujęciem niektórych jego postanowień.

Kierownik pisma: *WIKTOR NATANSON.* **Redaktor:** *ALOIZY PIOTROWSKI.*
Wydawca: *ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI, ZARZĄD GŁÓWNY.*

Zakł. Graf. B. Pardecki i S-ka z o. odp. Warszawa, Żelazna 56, tel. 322-00.